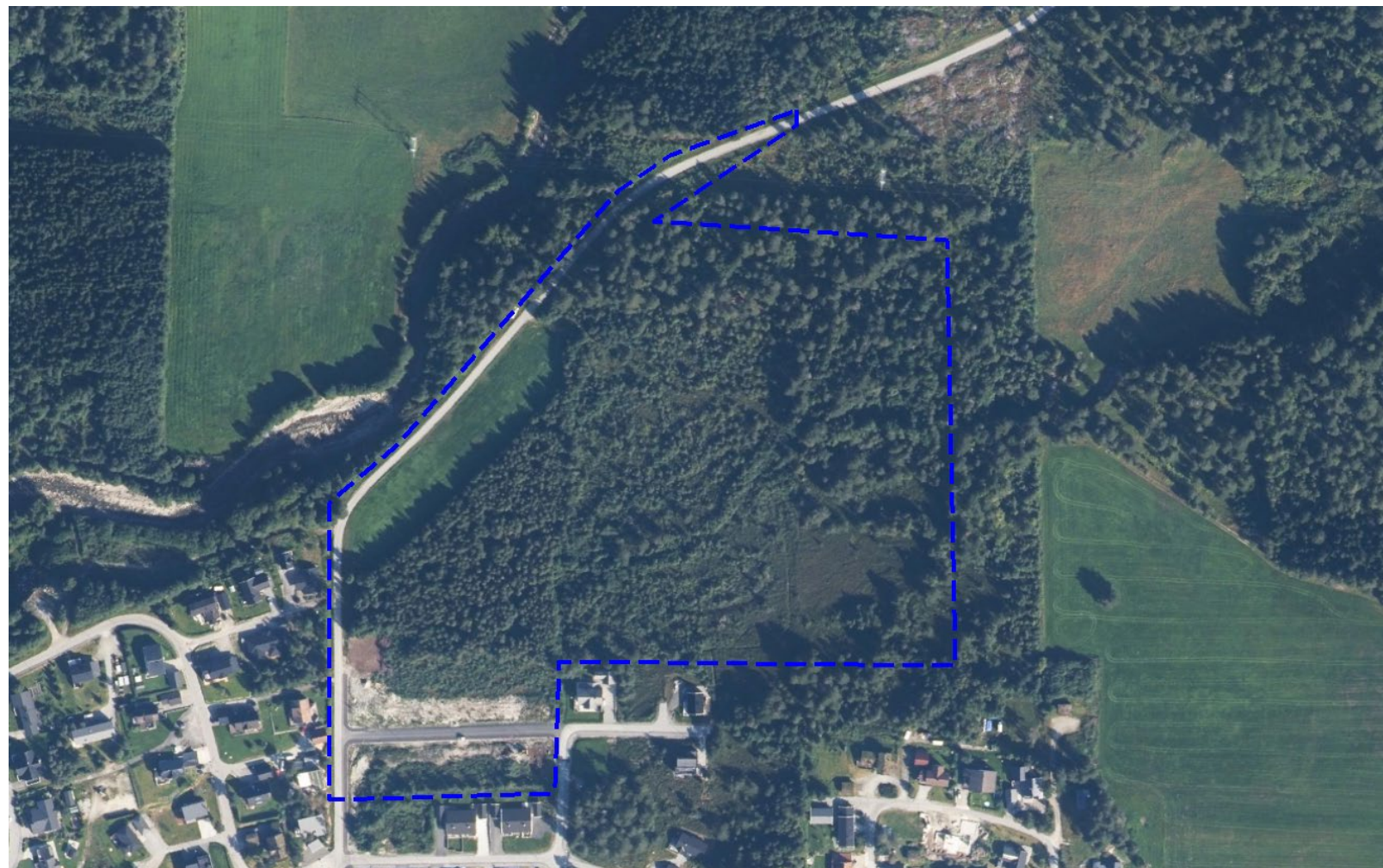


07.02.2023



## Innhold

1. Samandrag .....	4
2. Dagens situasjon .....	4
3. Bakgrunn/mål med planarbeidet.....	5
4. Planprosess og medverknad.....	6
5. Planstatus og rammer for planområdet .....	8
6. Planområdet, eksisterende situasjon .....	12
7. Planlagt arealbruk .....	20
8. Verknad/konsekvensar av planframlegget.....	44
9. Avveging av verknadar.....	49
10. Avsluttande kommentar.....	49
11. Plankart.....	49



Kontaktinformasjon:

Adresse: Vikeøyane 7, 6150 Ørsta

E-post: [plan@oseing.no](mailto:plan@oseing.no)

Tel.: 70 04 52 20

Heimeside: [www.oseing.no](http://www.oseing.no)

Lokalisering	Planområdet ligg på Holan, Isfjorden
Adresse	Holan 1 m. fl.
Gards- og bruksnr.	43/9, 14, 692
Planid	632005721
Areal på planområdet	Om lag 87 daa
Gjeldande planstatus (regulerings-/kommune(del)plan)	KDP Isfjorden, bustadformål, LNF, veg, fortau
Forslagsstillar	Idéhus Ålesund
Grunneigar	Privat
Plankonsulent	OSE AS v/ Bjarte Friisvold
Planen sine formål	Bustad, veg, fortau, leikeareal. turdrag
Aktuelle problemstillingar	Barn og unge, trafikk, landbruk, tal bueiningar
Er det varsla motsegn? (j/n)	N
Konsekvensutgreiingsplikt (j/n)	N
Informasjonsmøte halde (j/n)	N

## 1. Samandrag

Tilrettelegging for bustadutbygging med nødvendige funksjonar.

## 2. Dagens situasjon



*Bilete 1 Dagens situasjon for del av planområdet.*



### 3. Bakgrunn/mål med planarbeidet

#### 3.1 Lokalisering

Planområdet ligg på Holan, Isfjorden.

#### 3.2 Mål med planen

Mål med planarbeidet er å leggje til rette for:

- Bustadområde med varierende bustadtypar; eine-, tomanns- og fleirmannsbustadar
- Leikeareal, nær- og kvartalsleikeplass
- Vegareal; veg og fortau

#### 3.3 Forslagsstillar, plankonsulent, eigarskap

Idéhus Ålesund er forslagsstillar og OSE AS utfører planarbeidet. Eigargar innanfor planområdet er privat.

#### 3.4 Tidlegare vedtak i saken

Det er ikkje tidlegare vedtak som legg føringar for planarbeidet.

#### 3.5 Utbyggingsavtalar

Det vil vere aktuelt med utbyggingsavtale med kommunen for tekniske anlegg; veg og VA.

#### 3.6 Plantype og kartgrunnlag

Planarbeidet blir gjennomført som detaljregulering etter plan- og bygningslova § 12-3. Kartgrunnlag vart motteke 06.2022 frå Rauma kommune.

#### 3.7 Plandata

Namn på reguleringsplanen er Holan II. Planen består av:

- Plankart i målestokk 1:1000, målestokkrett i A2
- Planomtale
- Sjekkliste ROS
- Føresegner
- Merknadsvurdering etter oppstart av planarbeid
- Innkomne merknadar
- Notat kapasitet vannforsyning Holan 2, datert 16.06.2021
- 201017 Notat støy til boligområde Isfjorden
- Saksutgreiing offentleg ettersyn (kommunen som utarbeidar)

## 4. Planprosess og medverknad

### 4.1 Varsel om oppstart

Varsel om oppstart vart sendt ut med brev av 26.11.2021 til heimshavarar, naboar til planområdet og offentleg mynde. Oppstart av planarbeid vart annonsert i Åndalsnes avis 02.12.2021 og lagt ut på OSE AS sine heimesider. Frist for å kome med merknad vart sett til 08.01.2022.

### 4.2 Oppstartsmøte

Det vart halde oppstartsmøte med Rauma kommune 22.11.2021.

**VARSEL OM REGULERINGSARBEID**  
 Detaljregulering for Holan, gbnr. 43/692 m. fl.  
 - Rauma kommune



I samsvar med plan- og bygningslova § 12-8, varslar OSE AS med dette at det vert starta arbeid med privat reguleringsplan for Holan i Isfjorden. Planid: 632005721. Varslingsområdet er vist med stipla strek på kartutsnittet. Idéhus Ålesund står som forslagsstillar og OSE AS står for planarbeidet.

Det aktuelle området ligg på gbnr. 43/692 m. fl, og er på omlag 87 daa. Det vart halde oppstartsmøte med Rauma kommune 22.11.2021. Formålet med planarbeidet er å regulere til:

- Bustadformål med nødvendige funksjonar
- Leikeareal
- Vegar

Det er konkludert med at reguleringsplanen ikkje utløyser krav om konsekvensutgreiing eller planprogram.

Orientering om saka kan ein få ved å vende seg til OSE AS tlf. 974 89 987 eller e-post: plan@oseing.no. Varslingsdokument for meir utfyllande informasjon ligg på nettsidene til Rauma kommune og OSE AS under kunngjeringsar.

Den som har opplysningar av betydning for planarbeidet vert beden om å sende desse skriftleg til OSE AS, per e-post til plan@oseing.no eller Vikeøyrane 7, 6150 Ørsta **innan 08.01.2022**. Naboar/ grunneigarar/partar/offentleg mynde vert varsla med brev.



Figur 1 Annonse i Åndalsnes Avis 02.12.2021.

### 4.3 Innkomne merknadar

Det kom inn 7 merknadar. I vedlegg merknadsvurdering, datert 02.11.2022, er det utarbeidd oppsummering av innkomne merknadar med vurdering og originale merknadar.

### 4.4 Saksgong

Skissering av normal saksgong ved regulering:

- Varsel om oppstart – frist for merknad 4 veker
- Vurdering av fråsegner, utarbeiding av framlegg til reguleringsplan; plankart, føresegner, planomtale og ROS
- Politisk handsaming for offentleg ettersyn
- Offentleg ettersyn av plandokumenta minimum seks veker
- Gjennomgang og vurdering av innkomne merknadar
- Politisk handsaming for vedtak
- Vedtak av planen i kommunestyret
- Utsending av vedtak
- Klagefrist 3 veker etter mottak av vedtak

Det kan vere aktuelt med 2. gongs offentleg ettersyn for planar der det er nødvendig med større endringar etter første gongs offentleg ettersyn.

### 4.5 Framdrift

Vidare framdrift i saksgongen, meir usikkert til lenger fram i tid:

- Offentleg ettersyn av plandokumenta i minimum 6 veker – vinter 2022/23
- Kunngjeringsar av vedtak om godkjenning av kommunestyret vår 2023

- Klagefrist vår/sommar 2023

#### 4.6 Eigerdomar innanfor planområdet

Etter matrikkellova skal ikkje kopling mellom namn, adresse og gnr./bnr. bli offentleggjort.

Heile eller delar av eigerdomar som blir råka av planarbeidet: gnr./bnr. 43/9, 14, 18, 629, 692, 697, 753, 756, 757, 758, 760, 761 og 762.

#### 4.7 Medverknad

Etter innkomne fråsegner til oppstart av planarbeid er det vurdert at det ikkje er behov for medverknadsmøte før plandokumenta blir lagt ut til offentleg ettersyn.



*Bilete 2 Teke frå Heinålivegen i nordenden av planområdet.*

## 5. Planstatus og rammer for planområdet

### 5.1 Statlege rammer

#### Lov

Plan- og bygningsloven (pbl)

- Utarbeiding av detaljplan etter pbl.

Naturmangfaldlova

- Vurdering av konsekvensar planen vil få for naturmiljø

Folkehelselova

- Vurdering av konsekvensar for folkehelse

Forureiningslova med forskrifter

- Vurdering/avbøtande tiltak mot forureining

#### Forskrift

Forskrift om konsekvensutredning

- Vurdering om planar og tiltak skal konsekvensutgreiast

Byggteknisk forskrift (TEK17)

- Krav for å føre opp lovlege bygg/tiltak

Vassforskrifta

- Gjev rammer for miljømål av vassførekomst

#### Retningslinjer

Rikspolitisk retningslinje for samordnet areal og transportplanlegging

- Det blir lagt opp til utbygging av bustadar som kan medføre endringar for området

Rikspolitisk retningslinje for universell utforming

- Gje føringar for publikumsbygg/uteareal

Statlig planretningslinje for klima og energiplanlegging i kommunene

- Planen legg opp til utbygging av bustadar

[Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen](#)

- Planen legg opp til bruk og opphald av barn og unge

### 5.2 Regionale rammer

Fylkesplan for Møre og Romsdal

- Gjev overordna føringar for blant anna næring, kompetanse og verdiskaping

Regional delplan klima og energi

- Planen legg strategiar og mål for klimaarbeidet i Møre og Romsdal

[Regional plan for vassforvaltning for Møre og Romsdal vassregion](#)

- Legg føringar for forvaltning av vassressursar

### 5.3 Overordna planar

[Kommuneplanen sin samfunnsdel for Rauma kommune 2019 - 2030](#)

- I samfunnsdelen er det tre mål:

- 200 innbyggjarar
- 200 arbeidsplassar
- 200 bustadar

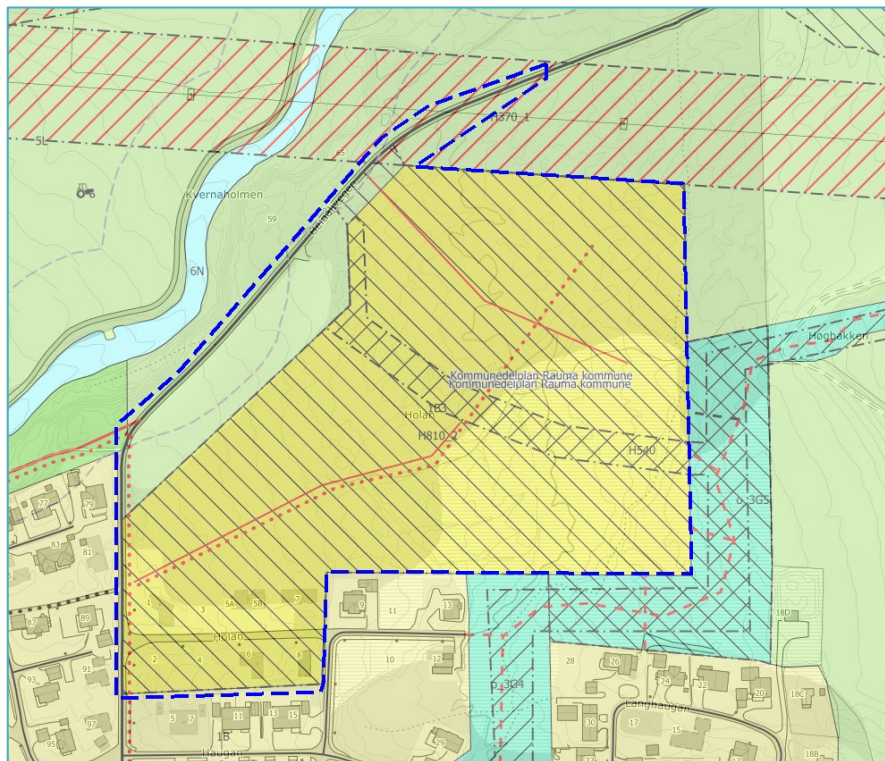
- Og fem strategiar

- Samferdsel og regionale ambisjonar
- Tilflytting og attraktivitet
- Næringsliv og arbeidsplassar
- Lokal samfunnsutvikling
- Miljø og folkehelse



## Kommunedelplan for Isfjorden 2017 - 2027

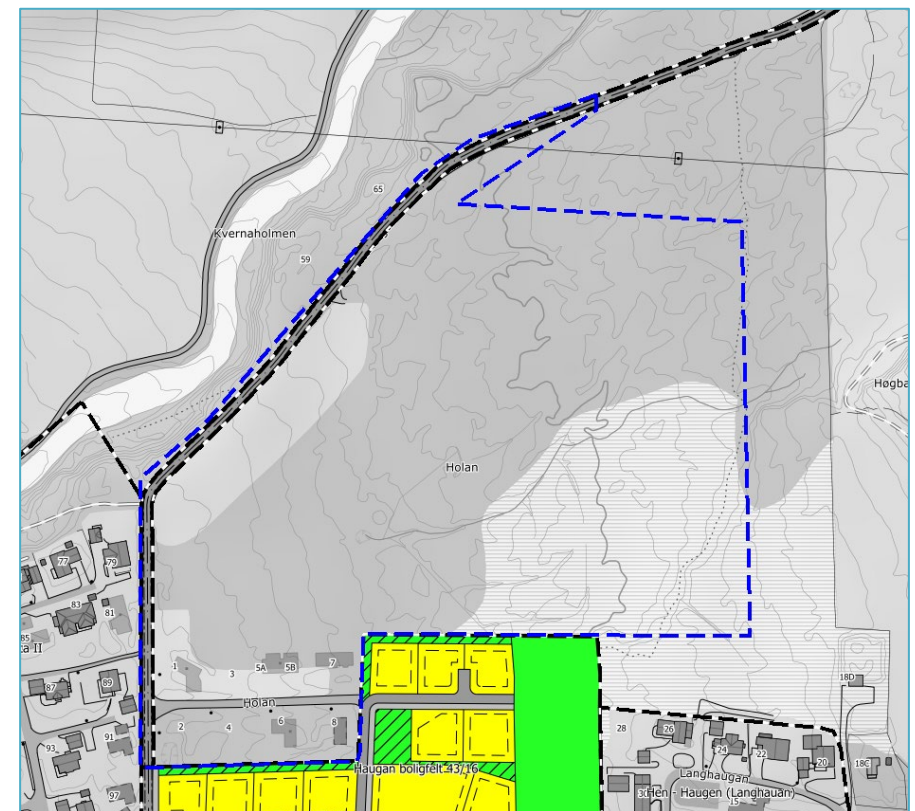
- Arealbruken i kommunedelplanen for planområdet er bustad, LNF (landbruk, natur og friluftsliv), veg, fortau, omsynssone for grønstruktur. Føresegnene gjev føringar for utvikling av utbyggingsområda.



Figur 2 Utsnitt av KDP Isfjorden med framlegg til plangrense, synt med blå stipla line. Fargekode gul syner bustadformål, grøn farge er LNF og turkis er ferdelskorridor.

## 5.4 Gjeldande reguleringsplanar

Del av planområdet er regulert før, Heinålivegen, som er del av reguleringsplan Skytebaneområdet i Isfjorden, planid 632005003, vedteken 16.12.2003. Planområdet ligg inntil reguleringsplanar for bustad.



Figur 3 Utsnitt av gjeldande reguleringsplanar, framlegg til plangrense er synt med blå stipla line.

### 5.5 Tilgrensande planar

Planområdet grensar inntil to planar for bustad; Haugan bustadfelt 43/16, planid 632005408, vedteken 25.03.2009 og Storrøsta, planid 632003785, vedteken 16.10.1985.

### 5.6 Temaplanar/dispensasjon

Det er ikkje temaplanar eller dispensasjonar som vil gjere seg gjeldande for planarbeidet.

### 5.7 Vurdering etter forskrift om konsekvensutredning

Det blir lagt opp til regulere i samsvar med KDP Isfjorden; leggje til rette for miks av bustadar frå frittliggande einebustadar, tomannsbustadar og fleirmannsbustadar, leikeareal, felles areal og vegareal.

Etter § 6b skal reguleringsplanar alltid KU-vurderast etter tiltak i vedlegg I.

Arealbruken er avklart i overordna plan og ønska bruk av området er i samsvar med KDP Isfjorden. Det blir ikkje krav om KU etter § 6b.

Etter § 8 skal planar KU-utgreiast dersom dei får vesentleg verknad for miljø og samfunn og tiltak i vedlegg II. Vurdering etter § 10 i forskrifta:

Eigenskapar for planen/tiltaket:

a) Storleik, planområde og utforming

Planområdet femnar om naturmark, ligg inntil dyrka jord mot nord og bustadfelt mot vest og sør. Utforminga av arealet avklart i overordna plan, men der om lag 2 daa er utvida i høve KDP,

vegareal/dyrka mark som det ikkje skal gjerast endringar på, men er til sikring av frisiktsone for ny avkøyrsel til feltet. Planområdet er på om lag 87 daa,

b) Bruk av naturressursar, særlege areal, jord, mineralressursar, vatn og biologiske ressursar.

Det vert lagt opp til bruk av naturressursar, naturmark og dyrka jord. Dyrka jord av avgrensa førekomst, det blir lagt opp til nydyrking.

c) Avfallsproduksjon og utslepp

Det blir ikkje lagt opp til avfallsproduksjon eller utslepp.

d) Risiko for alvorlege ulykker og/eller katastrofar

Det blir ikkje auka risiko for alvorlege ulykker/katastrofar.

Lokalisering og påverknad som planen kan kome i konflikt med:

a. Planen vil ikkje medføre tiltak i verneområde, utvalde naturtypar, prioriterte artar, verna vassdrag eller kulturmiljø.

b. Planen vil ikkje medføre tiltak som vil skade truga artar eller naturtypar, verdifulle landskap, verdifulle kulturminne, viktige mineralressursar eller friluftsliv.

c. Planen/tiltak kjem ikkje i konflikt med statlege planretningslinje for differensiert forvaltning i strandsona.

d. Det vert lagt opp til omdisponering av LNF-formål, og dyrka areal. Planområdet er registrert som dyrkbart areal og det er dyrka

areal. Omdisponering av areal dyrkbart areal er avklart i overordna plan. Det blir lagt opp til å dyrke opp tilsvarende areal som er dyrka like ved, nærare driftsbygningar.

- e. Det blir ikkje lagt opp til særleg auka miljøbelastning.
- f. Planen vil gje små negative konsekvensar for befolkninga si helse.
- g. Planen vil ikkje gje vesentleg forureining eller klimagassutslepp.
- h. Risiko for alvorlege ulykker som følgje av naturfarar er liten. Må avklare grunnforhold i området.

Planlagde tiltak vert vurdert til å ikkje medføre vesentleg verknad for verken miljø eller samfunn, jamfør § 10 i KU-forskrifta.

Etter ei samla vurdering blir det vurdert at planarbeidet for detaljplan Holan II ikkje utløyser krav om konsekvensutgreiing eller planprogram.



*Bilete 3 Bilete frå nordre del av planområdet.*

## 6. Planområdet, eksisterende situasjon

### 6.1 Dagens arealbruk og tilstøytende arealbruk

Del av planområdet er teke i bruk til bustadformål, det er bygd veg og ført opp /under oppføring bustadar. Del av Heinålivegen

ligg innanfor planområdet, viktig tilkomst til turområde, gardsveg og veg til skytebane aust for planområdet. I nordvest er det dyrka jord. Resten av planområdet er naturmark, hovudsakleg skogkledd.



Figur 4 3D av planområdet med kringliggende areal, sett frå sørvest. Kjelde 3D kommunekart.

## 6.2 Historisk bilete



Figur 5 Flyfoto frå 1971 av planområdet og kringliggande areal. Kjelde Norge i bilder.

## 6.3 Staden sin karakter

Planområdet ligg inntil eit større område med hovudsakleg frittliggande bustadar, med nokre område med konsentrert småhus utbygging. Det er eksisterande bygningar innanfor og

inntil planområdet. Elles grensar planområdet til naturmark, og elv mot nordvest.

Hovuddelen av planområdet er naturmark, med stelt produksjonsskog, og dyrka mark langs Heinålivegen.

Veg, elv, bustad område og grønt areal (dyrka mark/skog) gjev overordna strukturar i landskapet.

## 6.4 Landskap

Planområdet ligg i ope fjord-/dal landskap med retning aust – vest, på ei terrasse ovanfor fjorden. Planområdet ligg på om lag kote 95 m. Nord for planområdet stig fjella opp til 1000 – 1400 m høgde. Høgdeforskjell innanfor planområdet er på om lag 18 m med ein avstand på om lag 400 m.



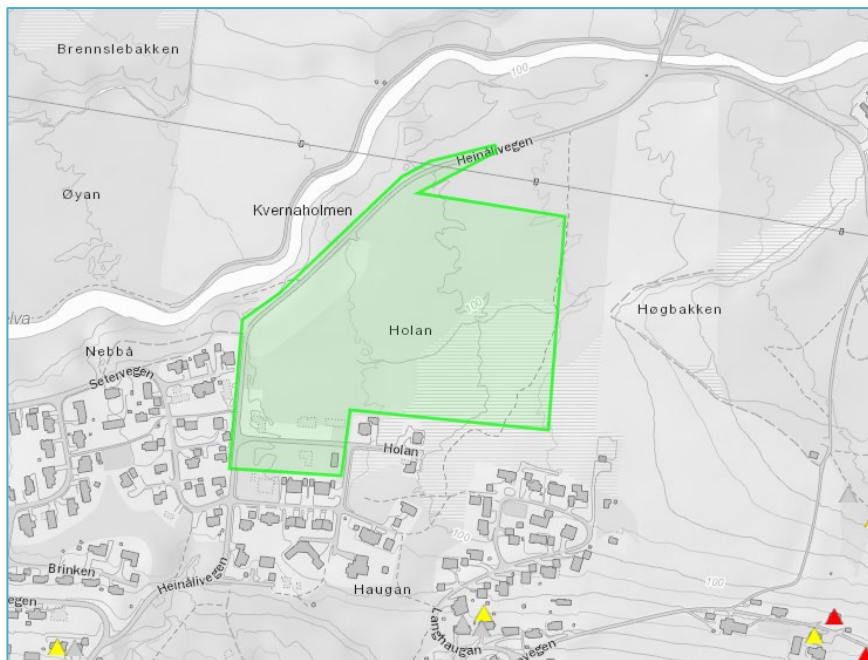
Figur 6 Skyggerelieff som syner terrenget i og ved planområdet, planområdet er synt med grøn flate.

Planområdet kjem under landskapsregion 22 - midtre bygder på Vestlandet.

Planområdet har gode solforhold. Det er ikkje lokalt klima i området, men likt med areal rundt planområdet.

### 6.5 Kulturminne og kulturmiljø

Etter sjekk i Askeladden er det ikkje registrert automatisk freda kulturminne eller nyare tids kulturminne innanfor eller ved planområdet. Det vart gjennomført arkeologisk registrering av planområdet våren 2022. Det vart ikkje gjort funn av automatisk



Figur 7 Oversikt over kulturminne i og ved planområdet, trekantar syner SEFRAK-bygg. Planområdet er synt med grøn avgrensing. Kjelde Askeladden.

freda kulturminne, jamfør e-post av 20.05.2022, vedlagt merknadsvurdering.

### 6.6 Naturverdiar

Etter sjekk i Artsdatabanken er det registrert raudlista/trugar artar i eller like ved planområdet. Det er registrert granmeis, hønehauk, gulspurv, grønfink, (alle sårbare), tyrkardue, tårnseglar, gråspurv (alle nær truga). Det er registrert mange ulike artar som er registrert som livskraftige. Etter sjekk i Naturbase er det ikkje registrert verneområde, heilskapleg kulturlandskap, statleg sikra friluftsområde, viktig naturtype eller utvalde naturtypar innanfor eller like ved planområdet.

### 6.7 Rekreasjonsverdi/ bruk

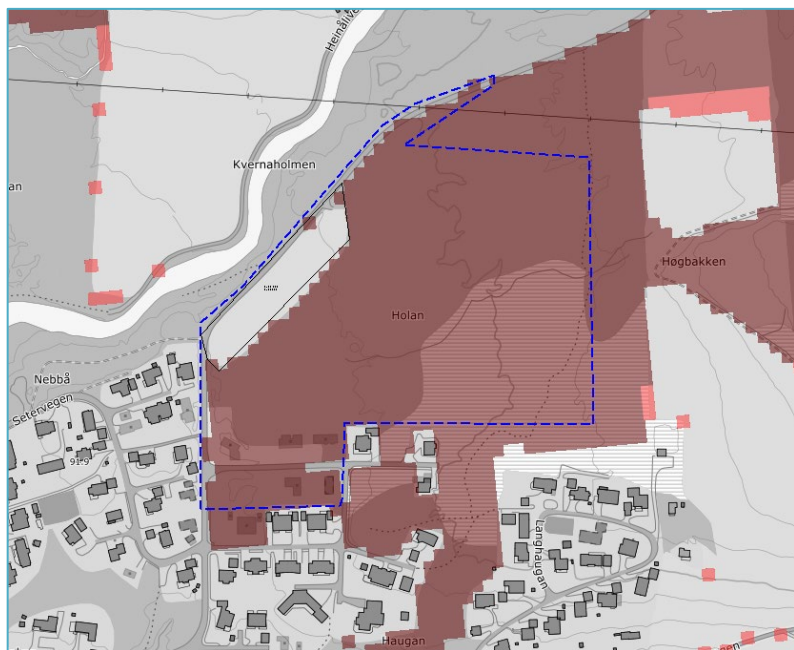
Det er ikkje registrert bruk av området i offisielle register. Men det er teikn i terrenget på at delar av området blir nytta rekreasjon. Areal inntil planområdet blir nytta til skiløypetrase, og det er markert sti i kartet.

### 6.8 Barn og unge sine interesser

Det er ikkje registrert bruk av området i offisielle register. Men det er teikn i terrenget på at delar av området blir nytta rekreasjon.

### 6.9 Landbruk

Del av planområdet er dyrka jord, om lag 6,5 daa. Resten av arealet som er sett av til bustadformål i KDP Isfjorden er registrert som dyrkbart.



Figur 8 Oversikt over dyrkbart areal i og ved planområdet.

## 6.10 Trafikkforhold

### Tilkomst

Planområdet har tilkomst frå Heinålivegen, kommunalveg.

### Vegsystem

Vegbreidde bli i flyfoto målt til 4,5 m køyreareal. Avkøyrsløse til planområdet er oversiktleg, fartsgrense er 50 km/t.

### Trafikkmengd

Det er ikkje estimert ÅDT for kommunale vegar. Vanlegvis vil det vere relativt liten trafikk langs vegen, det er eit gardsbruk og nokre fritidseigedomar som har vegen som tilkomst. Sporadisk vil det vere trafikk til skytebana, om lag 30 kveldar frå mai – september.

Området ved skytebana er utgangspunkt for ski og fotturar i området, med størst utfart i helgene i tidsrommet mars – mai. Trafikk av skyttarar og friluftsliv er utfordrande å estimere.

### Ulykkesituasjon

Det er ikkje registrert ulykker langs Heinålivegen.

### Trafikktryggleik for mjuke trafikantar

Det er ikkje delt trafikk langs kommunalveg.

### Kollektivtilbod

Det er ikkje busstrase ved planområdet, næraste busstopp er i Isfjorden sentrum, om lag 1 km frå planområdet.

## 6.11 Sosial infrastruktur

### Skule

Det er bygd ny skule i sentrum av Isfjorden som har ledig kapasitet.

### Barnehagedekning

Det er tilstrekkeleg kapasitet ved barnehagane i Isfjorden.

## 6.12 Universell tilgjenge/Tilgjenge etter TEK17

Innanfor planområdet er det høgdeforskjell på om lag 18 m delt på ei strekning på om lag 400 m gjev ei gjennomsnittleg helling på 4,5 %. Det vil leggje til rette for universell utforming av offentlege vegar i området.

## 6.13 Teknisk infrastruktur

### Vatn og avløp

Sørleg del av planområdet er tilkopla kommunalt VA-leidningsnett. Det er tilstrekkeleg kapasitet for forbruksvatn og spillvatn. Det er ikkje kapasitet i kommunale overvassleidningar.

### Brannvatn

Det er ikkje tilstrekkeleg vatn til brannvassforsyning ved planområdet. Det ligg 160 mm vassleidning sør i planområdet.

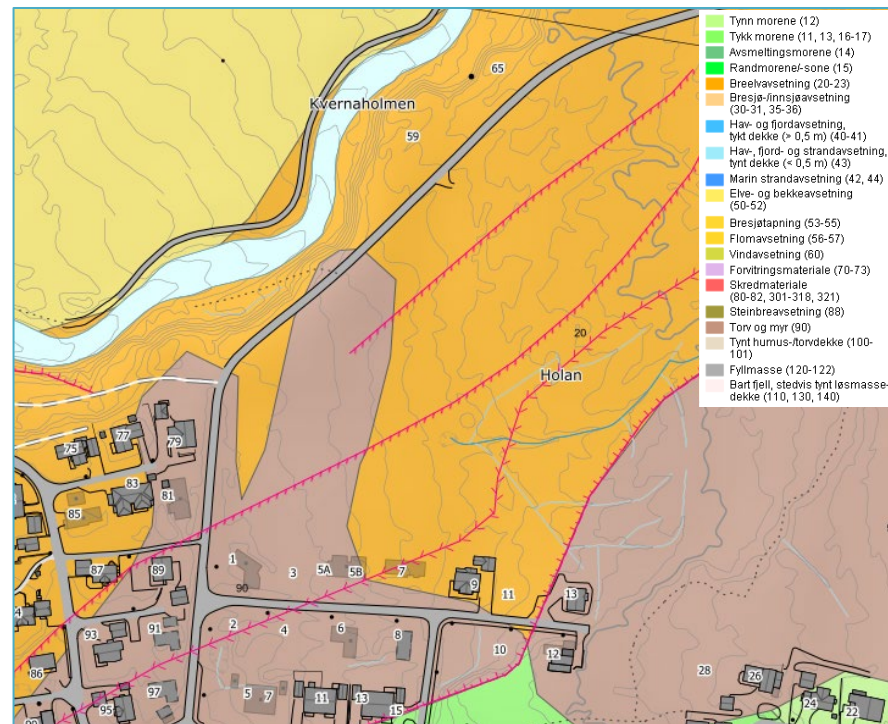
### Nettstasjon

Det er ført fram straum til bustadar sør i planområdet. Det går hovudstraumslinje nord for planområdet.

Det er ikkje alternativ til straum som hovudstraumskjelde.

## 6.14 Grunnforhold

Planområdet ligg under marin grense, lausmasse registrert i og ved planområdet er breelvavsetning, torv og myr avsetning.



Figur 9 Oversikt over lausmasse i og ved planområdet, brunfarge er myr og torv, oransje farge er breelv avsetning. Kjelde NGU.

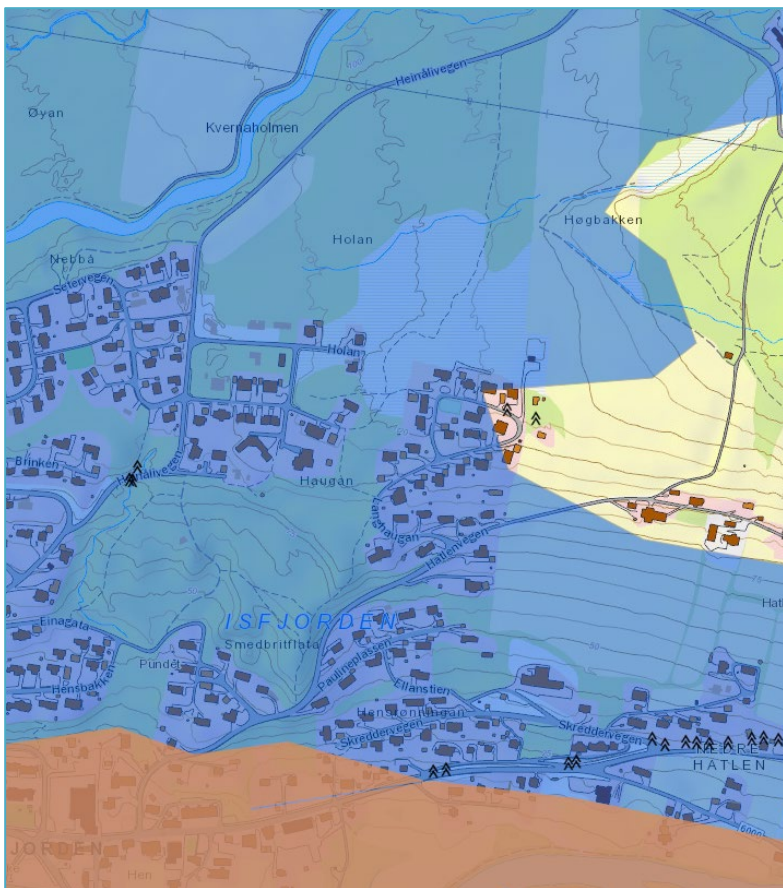
### Stabilitetsforhold

Det er gjennomført oversiktskartlegging av kvikkleire i Isfjorden. Planområdet ligg ikkje i aktsemdsområde for områdeskred, men ligg innanfor aktsemdsområde for kvikkleire.

### Leidningar

Det ligg ulike leidningar i grunnen i bygd areal sør i planområdet.

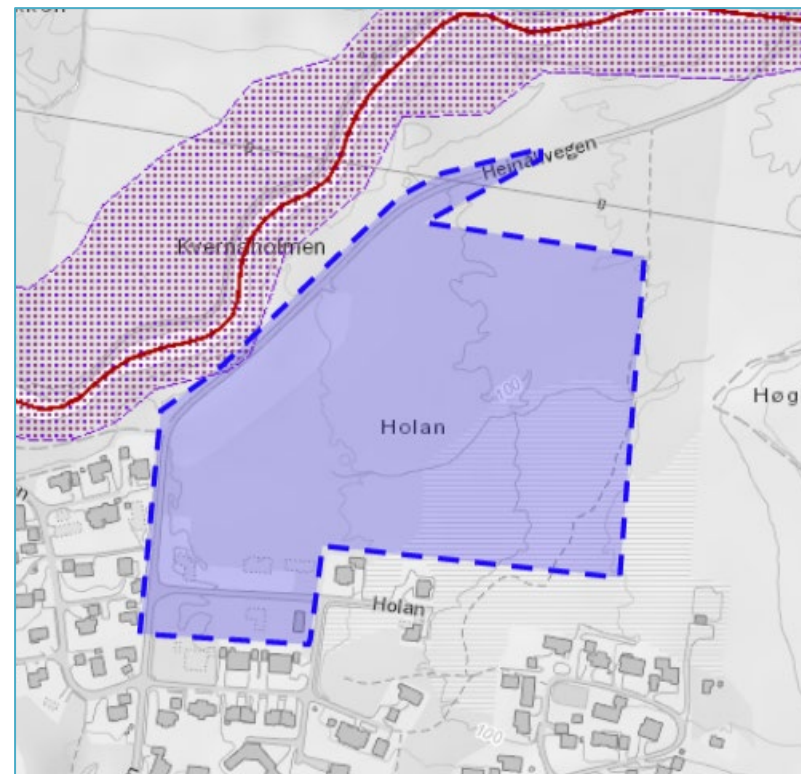




Figur 10 Kart frå oversiktskartlegging av kvikkleire. Brunt område syner fare for områdekred, blått område syner fare for kvikkleire. Kjelde NVE.

### 6.15 Bekk/elv

Brevikelva ligg nordvest for planområdet, og er registrert med aktsemdsområde flaum. Aktsemdssona går ikkje inn i planområdet som skal nyttast til bustadformål.



Figur 11 Utsnitt av aktsemdszone for flaum langs Brevikelva. Planområdet er synt med blå stipla line. Kjelde NVE Atlas.

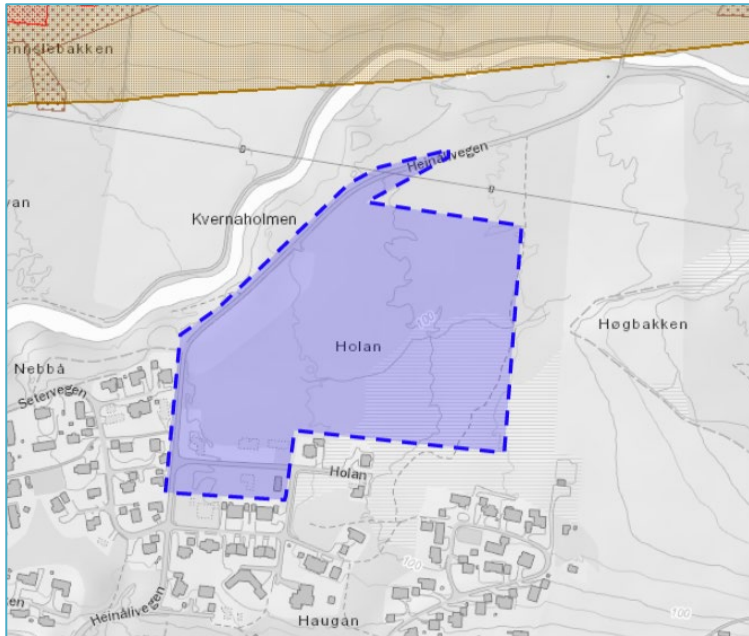
### 6.16 Skred

Planområdet ligg ikkje innanfor aktsemdsområde for skred i bratt terreng, grense for aktsemdsområde går nord for planområdet.

### 6.17 Klimaprofil

[Klimaprofilen](#) gjev eit kortfatta samandrag av klimaet, venta klimaendringar og klimautfordringar i Møre og Romsdal.

Konklusjon frå klimaprofilen som gjeld planområdet er:



Figur 12 Oversikt over aktsemdsområde for skred fare i bratt terreng, synt med brun markering. Planområdet er synt med blå stipla line. Kjelde NVE Atlas.

Sannsynleg auke:

- Det er venta vesentleg auke i episodar med kraftig nedbør, både i intensitet og førekomst. Dette vil føre til meir overvatn.
- Det er venta fleire og større regnflaumar

Mogleg sannsynleg auke:

- Kortare sesong for islegging og tidlegare isgang. Isgangar vil kunne skje lenger oppe i vassdrag enn i dag

Sannsynleg uendra eller mindre:

- Snøsmelteflaumane vil kome stadig tidlegare på året og bli mindre mot slutten av hundreåret

### 6.18 Forureining

Støy

Låg fartsgrense og lite trafikk medfører at det ikkje blir vegstøy som vil påverke bustadområdet.

Luft

Det er ikkje registrert at det er luftforureining til luft som er til ulempe.

Lys

Planområdet ligg inntil bustadområde, lys frå bustadar vert i dette området ikkje sett på som forureining.

Grunnen

Det er ikkje registrert forureining i grunnen.

### 6.19 Privatrettslege bindingar

Tiltakshavar har avtale om alt areal som ikkje er bygd ut (veg og bustadar).

### 6.20 Næring

Planen vil på verke landbruksdrifta med nedbygging av landbruksareal. Dette skal kompensert med dyrking av nytt areal.

## 6.21 Analyser/ utgreiingar

Det er gjennomført vurderingar i planomtalen for å svare ut konsekvensane av ny areal/bygningsmasse innanfor planområdet.

Eksterne utgreiingar:

- Notat kapasitet vannforsyning Holan 2, datert 16.06.2021
- 201017 Notat støy til boligområde Isfjorden



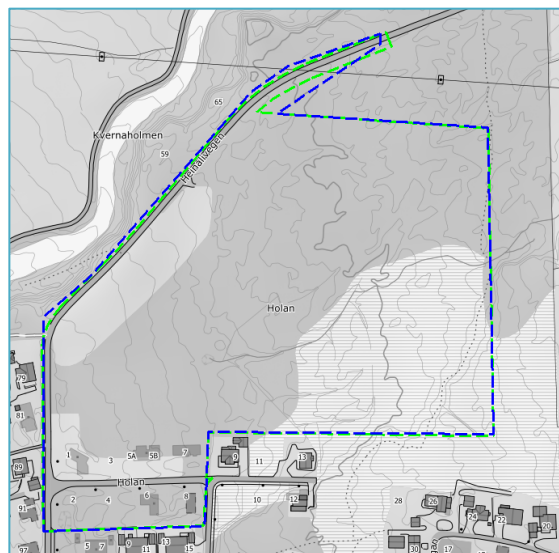
*Bilete 4 Runeplassen*

## Omtale av planen

## 7. Planlagt arealbruk

### 7.1 Plangrense

Etter varsel om oppstart er plangrensa er justert. Den er trekt inn til eigedomsgrense mot vest, og redusert mot nordvest, mindre areal langs Heinålivegen. Mot nordaust er den også justert langs Heinålivegen.



Figur 13 Oversikt endringar av plangrense, blå stipla line vart varslet oppstart, grøn stipla line er plangrensa til offentlig ettersyn.

### 7.2 Prefiks feltnamn/regulert eigarskap

Prefiks til feltnamn i plankartet gjev informasjon om regulering av eigedomstilhøva for respektivt areal. Prefiks f syner at arealet skal vere felles, prefiks o syner at arealet skal vere offentlig. For feltnamn utan prefiks gjev ikkje planen føringar for eigarskap til arealet. Det er vegareal, fortau og kvartalsleikepass som blir regulert til offentlig eigarskap. Desse areala skal takast over av kommunen når tiltaka er ferdigstilt.

### 7.3 Oversikt reguleringsformål

Arealoversikt

Figur 14 Oversikt areal for arealformål.

formålkode	formål	feltnamn	eigar	utrytting	areal m2
1111	Frittliggende småhus	BF2	annan eierform	%-BYA = 30	3 387,8
1111	Frittliggende småhus	BF3	annan eierform	%-BYA = 30	2 327,3
1111	Frittliggende småhus	BF4	annan eierform	%-BYA = 30	5 162,9
1111	Frittliggende småhus	BF5	annan eierform	%-BYA = 30	6 276,1
1111	Frittliggende småhus	BF1	annan eierform	%-BYA = 30	3 471,1
1111	Frittliggende småhus	BF6	annan eierform	%-BYA = 30	4 516,6
1111	Frittliggende småhus	BF8	annan eierform	%-BYA = 30	2 213,3
1111	Frittliggende småhus	BF9	annan eierform	%-BYA = 30	2 274,3
1111	Frittliggende småhus	BF10	annan eierform	%-BYA = 30	2 337,1
1111	Frittliggende småhus	BF12	annan eierform	%-BYA = 30	3 541,8
1111	Frittliggende småhus	BF11	annan eierform	%-BYA = 30	1 268,9
1111	Frittliggende småhus	BF13	annan eierform	%-BYA = 30	4 877,8
1111	Frittliggende småhus	BF14	annan eierform	%-BYA = 30	1 895,0
1111	Frittliggende småhus	BF7	annan eierform	%-BYA = 30	2 433,4
					<b>45 983,4</b>
1112	Konsentrert småhus	BK1	annan eierform	%-BYA = 40	1 417,2
1112	Konsentrert småhus	BK2	annan eierform	%-BYA = 40	4 830,3
1112	Konsentrert småhus	BK3	annan eierform	%-BYA = 40	1 312,7
1112	Konsentrert småhus	BK4	annan eierform	%-BYA = 40	1 499,2
1112	Konsentrert småhus	BK6	annan eierform	%-BYA = 40	1 334,5
1112	Konsentrert småhus	BK5	annan eierform	%-BYA = 40	1 285,3
					<b>11 679,2</b>
1610	Leikeplass	f_LEK4	felles		533,9
1610	Leikeplass	f_LEK1	felles		489,6
1610	Leikeplass	f_LEK6	felles		3 127,8
1610	Leikeplass	f_LEK2	felles		500,5
1610	Leikeplass	f_LEK5	felles		535,6
1610	Leikeplass	f_LEK3	felles		493,0
					<b>5 680,3</b>
2010	Veg	o_V1	offentleg formål		3 063,0
2010	Veg	o_V2	offentleg formål		4 873,3
2010	Veg	o_V3	offentleg formål		561,1
2010	Veg	o_V4	offentleg formål		1 280,0
2010	Veg	o_V5	offentleg formål		973,9
					<b>10 751,3</b>
2012	Fortau	o_FD3	offentleg formål		1 672,6
2012	Fortau	o_FD2	offentleg formål		3 016,9
2012	Fortau	o_FD1	offentleg formål		458,7
					<b>5 148,2</b>
2018	Annan veggrunn - tekniske anlegg	o_AVT	offentleg formål		1 239,1
2018	Annan veggrunn - tekniske anlegg	o_AVT	offentleg formål		689,0
2018	Annan veggrunn - tekniske anlegg	o_AVT	offentleg formål		741,1
2018	Annan veggrunn - tekniske anlegg	o_AVT	offentleg formål		18,8
2018	Annan veggrunn - tekniske anlegg	o_AVT	offentleg formål		5,4
2018	Annan veggrunn - tekniske anlegg	o_AVT	offentleg formål		159,6
2018	Annan veggrunn - tekniske anlegg	o_AVT	offentleg formål		82,2
2018	Annan veggrunn - tekniske anlegg	o_AVT	offentleg formål		587,6
2018	Annan veggrunn - tekniske anlegg	o_AVT	offentleg formål		728,7
2018	Annan veggrunn - tekniske anlegg	o_AVT	offentleg formål		844,5
					<b>5 096,0</b>
3030	Turdrag	f_TD5	felles		447,9
3030	Turdrag	f_TD2	felles		412,6
3030	Turdrag	f_TD1	felles		634,2
3030	Turdrag	f_TD4	felles		199,9
3030	Turdrag	f_TD3	felles		260,6
					<b>1 955,2</b>
					<b>86 293,7</b>
Samla areal					<b>86 293,7</b>

Omtale av reguleringsformåla og omtale av løysingane

### 7.3.1 Bustadformål

Det blir regulert inn ein miks av 3 ulike bustadar typar; frittliggande einebustadar, to mannsbustad og firemannsbustadar. Det blir til saman opna for inntil 96 nye bueingar innanfor planområdet, då er ikkje bueingar innanfor BF1 og 2 rekna med. Jamfør vedtak i planutvalet; før det kan byggjast ut nye bueingar innanfor planområdet, må det finnast ei løysing som er tilfredsstillande for mjuke trafikantar til Rønningsvegen via Heinålivegen.

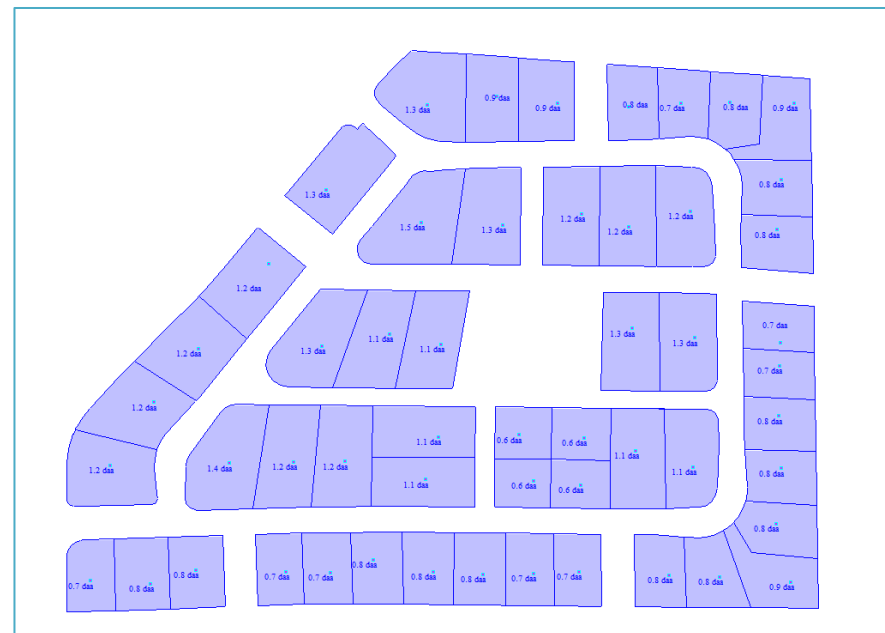
#### Frittliggande bustadar - einebustadar

Tomtene langs plangrensa mot sør, nord og aust blir sett av til frittliggande einebustadar, desse er på om lag 600 – 900 kvm. Mot aust og nord ligg desse inn til trase for friluftsliv, som vil vere tilgjengeleg for resten av feltet via leikeplassane LEK2 og 3. I tillegg er det nokre tomter til frittliggande einebustadar inne i feltet. Til saman blir det regulert 32 nye tomter til frittliggande einebustadar.

BF1 og BF2 er ferdig utbygd/omsøkt, og blir teke med i planområdet for å få dei regulert. Desse tomtene blir flateregulert, tomtene er delt frå og er synt i kartgrunnlaget.

#### Frittliggande bustadar – tomannsbustad

I areala rundt kvartalsleikeplassen blir det regulert inn tomter der det kan først opp enten frittliggande einebustadar eller inntil tomannsbustadar. Tomtene er mellom 1,1 daa og 1,3 daa. Til

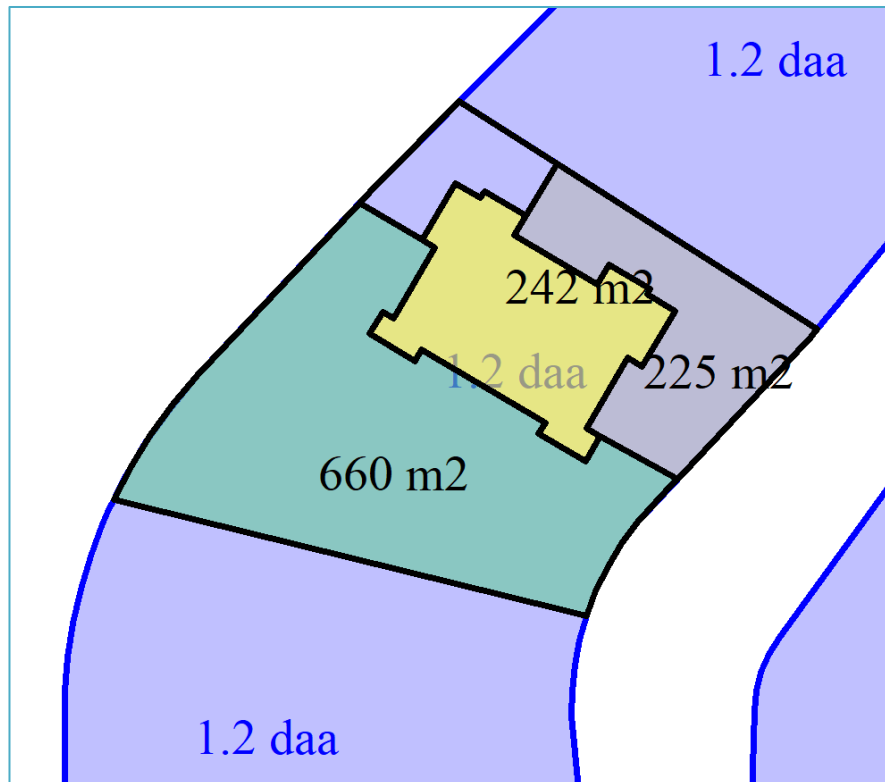


Figur 15 Oversikt storleik bustadtomter.

saman er det regulert 14 tomter til eine- og tomannsbustadar, som kan gje maksimalt 28 bueingar ved full utbygging av berre tomannsbustadar.

#### Konsentrert småhus – inntil firemannsbustadar

Langs vestleg del av planområdet blir det regulert til firemannsbustadar. Dei blir sett av i ytterkanten av feltet, hovudsakleg langs Heinålivegen slik at det generere minst trafikk inn i planområdet. Tomtene er på mellom 1,2 til 1,5 daa. Det er regulert inn 9 tomter til firemannsbustadar, som kan gje maksimalt 36 bueingar.



Figur 16 Mogleg plassering av firemannsbustad innanfor ei av dei minste tomtene sett av til konsentrert småhus, der samla uteopphaldsareal på bakke og biloppstilling er synt.

Firemannsbustadar vil vere horisontalt- og vertikaldelt leilegheiter, med romslege tomter, der det kan stettast nødvendige krav til uteopphaldsareal for alle bueiningane innanfor kvar tomt.

Illustrasjon for firemannsbustad syner at det med inntil 2 biloppstillingsplassar per bueining og køyrereal, kan det bli

nesten 700 m<sup>2</sup> uteopphaldsareal på ei av dei minste tomtene for konsentrert småhus, med god moglegheit for uteopphaldsareal på bakkenivå. I tillegg kjem veranda i 2. etasje for 2 bueiningar.

#### Regulerte eigedomsgrenser/formålsgrenser

Sidan det blir regulert eit stort felt som vil ha lang tidshorisont, vert det opna for mindre justeringar av tomtegrensene mot nabotomter, ikkje mot veg eller areal sett av til grønt formål (leikeplass/turdrag). Det blir opna for endringar på inn til 2 m i alle himmelretningar.

#### 7.3.2 Leikeplass

Krav til nærleikeplass i KDP Isfjorden blir stetta:

- Ein leikeplass per 20 bueiningar
- Leikeplassane blir plassert slik at dei dekkjer om lag 50 m frå kvar bustadtomt
- Kvar leikeplass er på om lag 500 m<sup>2</sup>, mot krav som er på minst 200 kvm.
- I føresegnene blir det sett krav om at om lag 25 m<sup>2</sup> skal utformast som møteplass med sitjemøblar.
- Funksjonskrav i føresegnene er; minimum sandkasse, benk og eitt leikeapparat.

Krav til områdeleikeplass i KDP Isfjorden blir stetta:

- Krav om etablering for meir enn 20 bueiningar
- Maksimalt 50 bueiningar per områdeleikeplass
- Områdeleikeplassen skal vere inntil 150 m frå kvar bustad.

Figur 17 Oversikt Holan II og gjeldende reguleringsplanar.

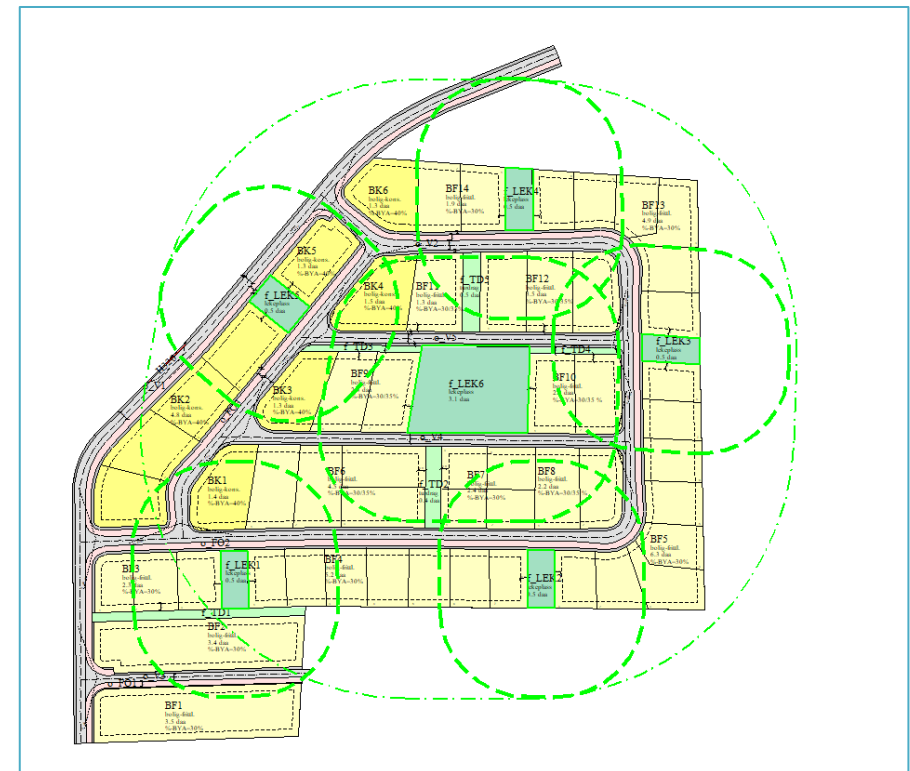


- Minst 1 500 m<sup>2</sup>, det blir regulert inn over 3 000 m<sup>2</sup>, sidan det blir lagt opp til fleire enn 50 bueingar.
- I føresegnene blir det sett krav om at om lag 50 m<sup>2</sup> skal utformast som møteplass med sitjemøblar
- Skal ha nokre flate parti for areal til ballfelt.

Det er sett krav KDP Isfjorden om minst 50 m<sup>2</sup> til leikeplass og andre friområde per bueing. For 104 bueingar vil dette vere 5 200 m<sup>2</sup>, nye bueingar og Holan 1-8. I planen er det regulert inn 5 nærleikeplassar på om lag 500 m<sup>2</sup> kvar (2553 m<sup>2</sup>), i tillegg er det regulert inn områdeleikeplass på over 3100 m<sup>2</sup> (3127 m<sup>2</sup>), til saman 5680 m<sup>2</sup>.

Det blir sett rekkjefølgjekrav om opparbeiding av leikeplassane og funksjonskrav. Før det kan gjevast bruksløyve for nye bueingar skal det vere opparbeidd nærleikeplass som ligg om lag 50 m frå omsøkte bustadar. Første nærleikplass vil gjelde for inntil 20 nye bueingar. Før det kan gjevast bruksløyve for meir enn 20 bueingar, skal det opparbeidast ny nærleikeplass og 1 500 m<sup>2</sup> områdeleikeplass. Før det kan gjevast bruksløyve for meir enn 30 bueingar skal ny nærleikeplass vere opparbeidd. Og slik vidare til alle nærleikeplassane er bygd ut. Før det kan gjevast bruksløyve for meir enn 50 bueingar skal resten av områdeleikeplassen vere opparbeidd.

KDP Isfjorden sett krav til at leikeplassane skal kunne vere møteplassar, med krav til utforming og utstyr. Dette er vidareført



Figur 18 Illustrasjon som syner dekning av nærleikeplassar (stipla line) og områdeleikeplassane (stipla- prikk line).

i reguleringsplanen med minst 25 m<sup>2</sup> for nærleikeplass og 50 m<sup>2</sup> for områdeleikeplassane.

Det blir lagt føringar i føresegnene om at leikeplass f\_LEK3, f\_LEK5 og f\_LEK6 må planleggjast slik at det kan gå skiløype over del av leikeplassane, for å få samanhengande turveg/skiløype aust – vest, jamfør turdrag f\_TD3 og f\_TD4. For



f\_LEK1, f\_LEK2 og f\_LEK3 skal det sikrast tilkome til F\_TD1 og grønkorridor aust og sør for planområdet.

### 7.3.3 Vegformål

Alt vegformål i planen blir regulert som offentleg, når vegar og fortau er opparbeidd skal desse takast over av kommunen for drift og vedlikehald. Vegformål blir regulert med breidder og kurvatur i samsvar med vegnormalen for kommunen. Sjå avsnitt 7.17 for dimensjonering.

#### Fortau

Langs Heinålivegen og hovudvegar innanfor planområdet blir vegar regulert med fortau for å sikre trygg ferdsel for ikkje motorisert ferdsel. Sjå avsnitt 7.17 for dimensjonering.

#### Annan veggrunn

I formålet annan veggrunn inngår skjerings- og fyllingsskråningar, grøntområde, grøfter, murer, stabiliserande tiltak og liknande. Det kan etablerast permanente terreng endringar og nødvendige konstruksjonar innanfor formålet. Det er i føresegnene opna for skjeringar og fyllingar kan gå inn i tilstøytane areal. Sideareal til veg og fortau blir regulert med 1,5 m.

### 7.3.4 Turdrag

Det blir regulert inn turdrag som snarvegar/turveg/del av gang- og sykkelveg i ulike delar av planområdet.

f\_TD1 er vidareføring av trase til Heinålivegen frå grønkorridor som går frå sentrum og opp til skytebana. Denne kan nyttast som skiløype eller turveg.

f\_TD2 og f\_TD5 er regulert inn som snarvegar mellom dei ulike bustadfelt til områdeleikeplassen, for å gjere den enklare tilgjengeleg.

f\_TD3 og f\_TD4 blir regulert inn for å kunne vere del av eit samanhengande tursti nett aust – vest gjennom planområdet, også for eventuell skiløype.

Det er opna for at turdraga kan opparbeidast med grusa dekke på inntil 1 m. Det er ikkje intensjonen at turdrag skal snauast for vegetasjon, men tynning kan gjennomførast. For f\_TD1, f\_TD3 og f\_TD4 som er planlagt for skiløype, kan det gjerast inngrep som stettar slik bruk, med mindre vegetasjon.

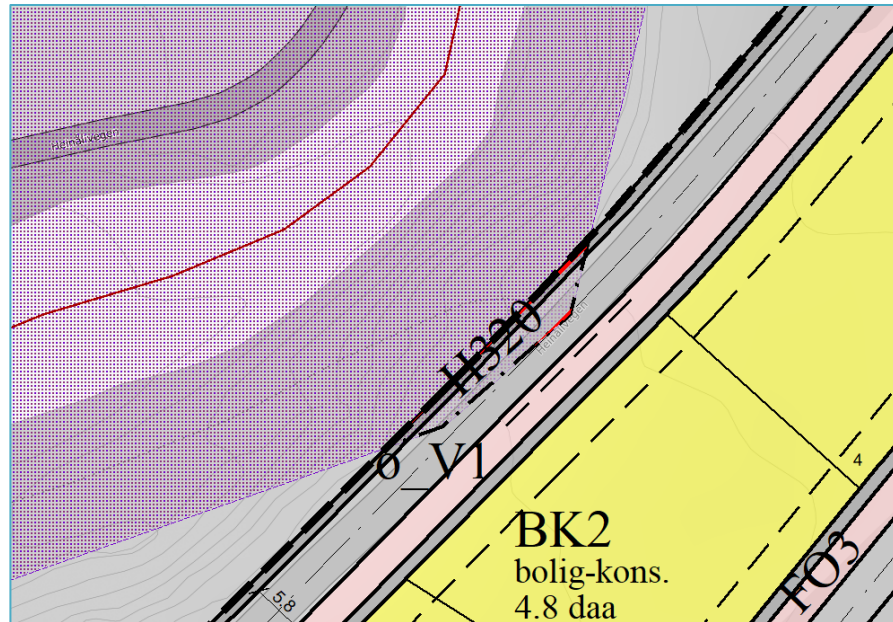
### 7.3.5 Omsynssone

#### Frisikt – H140

I område regulert til frisiktsoner skal det vere fri sikt i ei høgde frå 0,5 meter over tilstøytane vegbaner. Enkeltstående høgstamma tre, stolpar og liknande kan stå innanfor sona.

#### Faresone flaum – H320

Del av Heinålivegen kjem innanfor aktsemdsområde for flaum langs Breivikelva. Aktsemdsområde kjem inn på ein liten del av opparbeidd veg. I føresegnene blir det ikkje opna for tiltak innanfor omsynssona anna enn drift og vedlikehald av veggen.



Figur 19 Illustrasjon som viser aktsemdsområde for flaum langs Breivikelva og omsynssone H320 der aktsemdssona kjem innanfor planområdet.

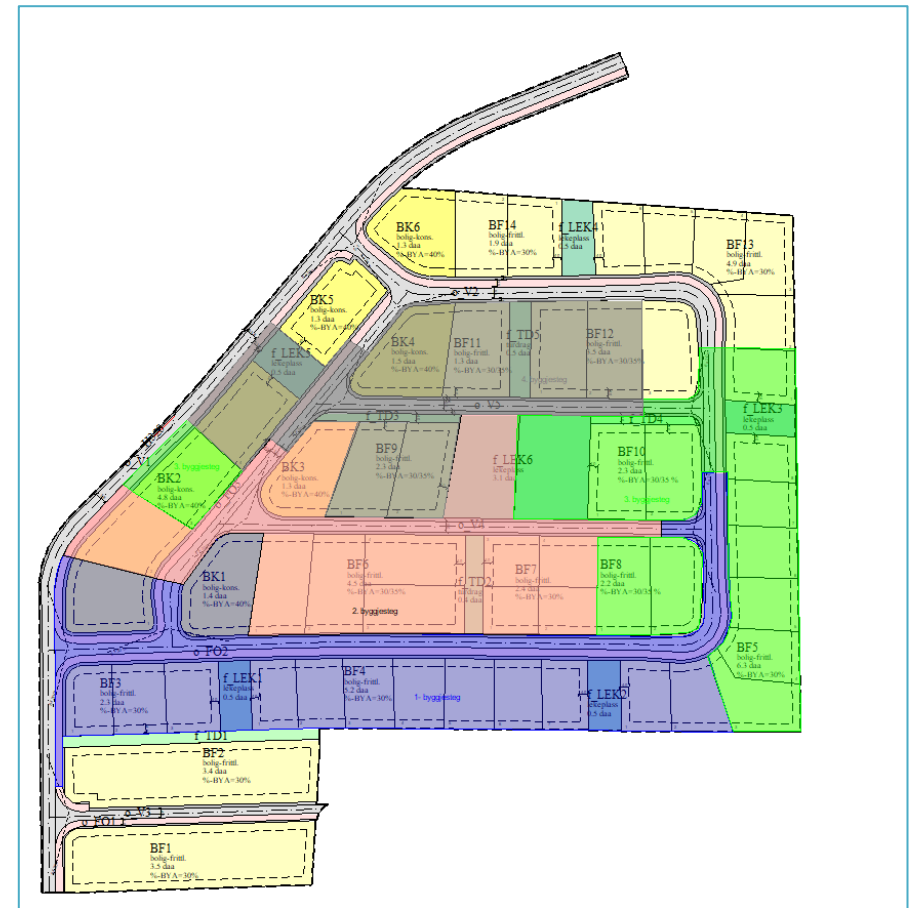
#### 7.4.6 Juridiske liner

##### Byggjegrænse

Det er sett byggjegrænse på 4 m frå vegformål og grøntareal. Der det ikkje er regulert inn byggjegrænse vil [pbl. § 29-4](#) gjelde eller veglova.

##### Frisiktline

Regulert frisiktline syner krav til frisikt i kryss. Dimensjonerande for frisikt er stoppsikt LS 30 m for alle kryss innanfor planområdet. Dimensjonerande frisikt er 4 x 30 m for kryss.



Figur 20 Framlegg til utbygging av byggjesteig, 1. byggjesteig synt med blå markering, 2. byggjesteig synt med raud farge, 3. byggjesteig synt med grøn farge, 4. byggjesteig synt med grå farge, og siste byggjesteig er utan farge.

## 7.4 Utvikling av planområdet

Det vert lagt opp til stegvis utbygging av området, slik at ein kan få bygd ut noko av alle bustadtypane, krav til leikeareal og at kryss kan nyttast til snuhammar, til dømes slik som figur under. Første byggjesteg vil tidlegast vere utbygd 5 år etter vedteken plan, kanskje ikkje før 10 år.

Neste byggjesteg må omfatte halve områdeleikeplassen, og ny nærleikeplass for nye 20 bueningar.

Vegar og leikeareal vil vere styrande for dei ulike byggjestega, slik at det vil vere om lag 20 bueningar i kvart byggjesteg. Framlegg til utbyggingssteg er synt i figur over, der ulike fargekodar syner ulike byggjesteg, forklaring under figuren.

## 7.5 Plassering av bygningar og utforming

Alle bustadar skal plasserast innanfor byggjegransene. Uthus og liknande kan plasserast minst 2 m frå vegformål (annan veggrunn), også garasje parallelt med veg. Garasje normalt på veg skal ha avstand frå vegformål på minst 6 m.

## 7.6 Utnytting/byggjehøgde

### Høgde bygningar

Det blir opna for at bustadar kan byggjast med maksimal gesimshøgde 8 m og maksimal mønehøgde 9 m, over gjennomsnittleg terreng.

I KDP Isfjorden er det opna for bygningar med maksimalt 3 etasjar eksklusiv kjellar og sokkeletasje, som kan førast opp i tillegg.



Figur 21 Oversikt over fordeling bueningar.

### Grad av utnytting

For BF1-BF5, BF7, BF13 og BF14 er BYA sett til inntil 30 % BYA. For desse tomtene kan førast opp inntil ei buening. Det blir opna for at det kan byggjast tomannsbustadar for tomter som er frå 1,1 daa og større. Dette gjeld for BF6, BF8, BF9, BF10, BF11 og BF12, med BYA til inntil 35 %. For tomter der det skal førast opp berre ein bustad for desse føremåla, er BYA

sett til 30 %. For dei tomtene det kan byggjast tomannsbustadar er det i plankartet sett på BYA 30/35 %.

For konsentrert småhus blir det sett BYA på inntil 40 %. Grad av utnytting (retteleiar) skal nyttast for berekning av byggjehøgde og utnytting.

#### Tal bustadar

Planen legg til rette for inntil 96 nye bueiningar, fordelt slik:

- 30 tomter med frittliggende einebustadar – BF1-BF5, BF7, BF13 og BF14 - maksimalt 30 bueiningar
- 14 tomter med frittliggende einebustadar og tomannsbustadar – BF6, BF8, BF9, BF10, BF11 og BF12 – maksimalt 28 bueiningar
- 9 tomter med konsentrert småhus – BK – maksimalt 36 bueiningar

Holan 1 - 8 kjem i tillegg sidan desse alt er bygd ut.

### 7.7 Bumiljø/ bukvalitet

Planområdet er sør, sørvestleg vendt, vil ha gode soltilhøve og gode moglegheiter for tur og rekreasjon i nærområdet. Det blir regulert inn fortau langs viktige ferdselsårar, så mjuke trafikantar blir skild frå motorisert ferdsel.

Det blir regulert inn leikeareal med god fordeling i planområdet, med framlegg til bommar for å hindre motorisert ferdsel, vil det vere lite behov for kryssing av trafikkert veg for å kome til leikeareala.



Figur 22 Oversikt over opparbeidd/regulerte leikeplassar utanfor planområdet, markert med grøn ring.

Det blir sett krav om opparbeid delar av leikeplassane som møteplass.

### 7.8 Uteopphaldsareal

Det blir sett krav om MUA (minste uteopphaldsareal) på minst 50 m<sup>2</sup> per bueining, der minst 20 m<sup>2</sup> skal vere privat/skjerma. Veranda kan inngå i privat/skjerma areal.

Uteopphaldsareal må ha gode kvalitetar for opphald; soltilgang, kunne skjermast mot innsyn og ikkje bli påverka av støy.

### 7.9 Universell utforming/tilgjenge etter TEK17

Det vert ikkje sett krav om universell utforming av uteareal for bustadar. Det bør leggjast tilt rette for at delar av bueiningane

innafor planområdet vert tilrettelagt som tilgjenge bueningar etter TEK17 – der alle hovudfunksjonar skal vere på inngangsplanet.

### 7.10 Rekreasjon/friluftsliv

Planområdet ligg i eit område med gode moglegheiter for rekreasjon og friluftsliv. Det er kort veg til gode tuområde, både korte og lange, gjennom heile året.

Det er regulert tilkomst område til grønkorridor aust og sør for planområdet. Turdrag f\_TD1 kan nyttast av eksisterande bustadfelt vest for planområdet som tilgang til grønkorridor heile året. Det er regulert moglegheit for tursti midt gjennom planområdet med f\_TD3 og f\_TD4 og leikeplassar.

### 7.11 Barn og unge

Barnetrakk

Det er ikkje gjennomført barnetrakk i Isfjorden.

Oversikt leikeareal kring planområdet

I nærområdet er det fleire leikeplassar sør og vest for planområdet.

Leikeplassar

Det blir regulert inn leikeareal spreidd rundt i planområdet. I tråd med krav i KDP Isfjorden blir det til saman regulert inn meir enn 50 m<sup>2</sup> leikeareal per buening. Alle leikeplassane vil ha gode soltilhøve, liggje skjerma frå veg, ha tilkome frå fortau.

### 7.12 Estetikk

Bustadområdet ligg mellom/inntil ny og eldre busetnad, med stor variasjon i utforming. Det vil vere utfordrande å tilpasse ny busetnad til eksisterande bygningar i nærområdet. Det blir difor lagt føringar for nye tiltak skal legge til rette for variasjon i det arkitektoniske uttrykket, innanfor ramme av en tydeleg heilheits karakter for heile planområdet. Det bør ikkje nyttast reflekterande materiale, men det vert i føresegnene opna for at det kan nyttast solcellepanel på tak og vegg.

### 7.13 Folkehelse

Det vert lagt opp til trygg tilkomst til leikeareal LEK for dei minste, frå planområdet vil det ikkje vere nødvendig å krysse veg.

Det blir sikra samanhengande vegar for mjuk ferdsel, fortau langs hovudvegane og snarvegar mellom ulike felt internt.

Det vert sett krav til MUA (minste uteopphaldsareal) og leikeareal. I tillegg vert det regulert inn areal som kan nyttast som møteplass/leikeplass for fleire enn dei som bur i planområdet innanfor leikeplassane.

Det er kort veg til attraktivt og stort areal for friluftsliv heile året. Før det kan byggjast ut nye bueningar innanfor planområdet, må det finnast ei løysing som er tilfredsstillande for mjuke trafikantar til Rønningsvegen via Heinålivegen.

### 7.14 Teknisk infrastruktur

VA (vatn og avløp)

Det er ført fram offentlig teknisk infrastruktur til planområdet, det ligg klart til på kopling sørvest i planområdet.

Det er Ø 160 mm ledning for vatn og Ø 160 mm ledning for spillvatn.

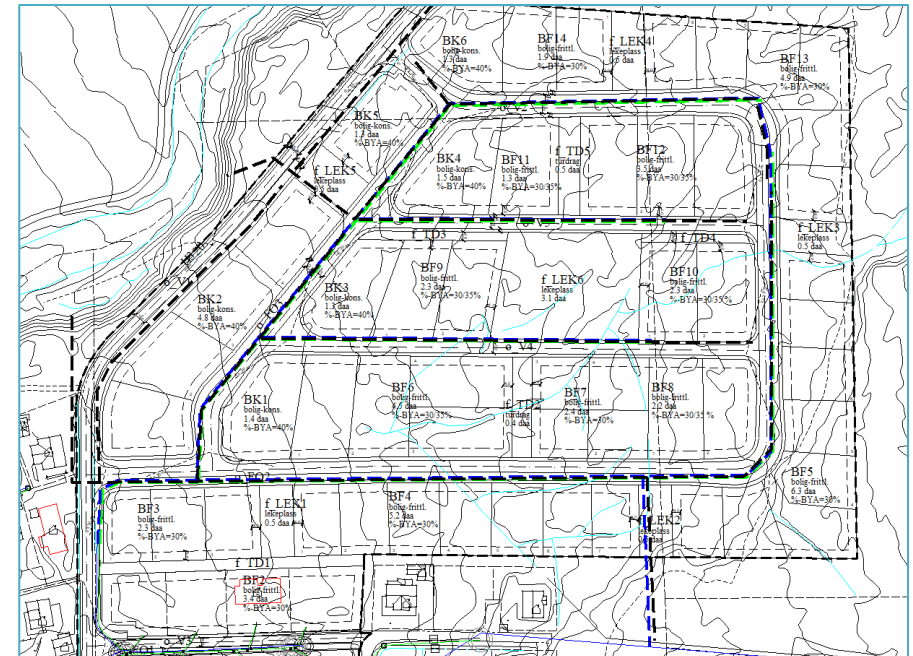
Nye vassleidningar og spillvassleidningar kan leggjast i vegane for å nå fram til kvar tomt. Leidningane kan leggjast slik at dei får sjølvfall til sørvestre del av planområdet. Framlegg til VAO-løysing er synt under, der grøn line er spillvatn, og blå line er vatn.

Det er gjennomført hydraulisk nettanalyse for å vurdere kapasitet for vassforsyning til bustadfelt Holan II. Det er tilstrekkeleg kapasitet for forbruksvatn til utbygging av Holan II.

Vassleidninga skal vere ei ringløysing, som kan følgje hovudvegen innanfor planområdet. Vassforsyninga til Holan II skal bli kopla til to forskjellige stadar, i sør vest og søraust, for gje betre og tryggare vasstilførsel.

### Brannvatn

Det er ikkje tilstrekkeleg kapasitet til å ta ut brannvatn ved planområdet. Før det kan byggjast ut med nye bueiningar må det settast inn ny brannpumpe for å få tilstrekkeleg mengde brannvatn. Dette blir sett som rekkjefølgjekrav i føresegnene. Det vil vere behov å vidare minst ø 160 vassleidning inn i planområdet for å støtte krav til brannvatn. Illustrasjon over syner framlegg til trase for vassleidning, der det kan koplast til brannkummar. Det blir lagt opp til brannkummar i vegen, sidan det kan vere mykje snø i området. Brannkummar må plasserast 25 – 50 m frå inngangen til hovudangrepsveg. I samband med



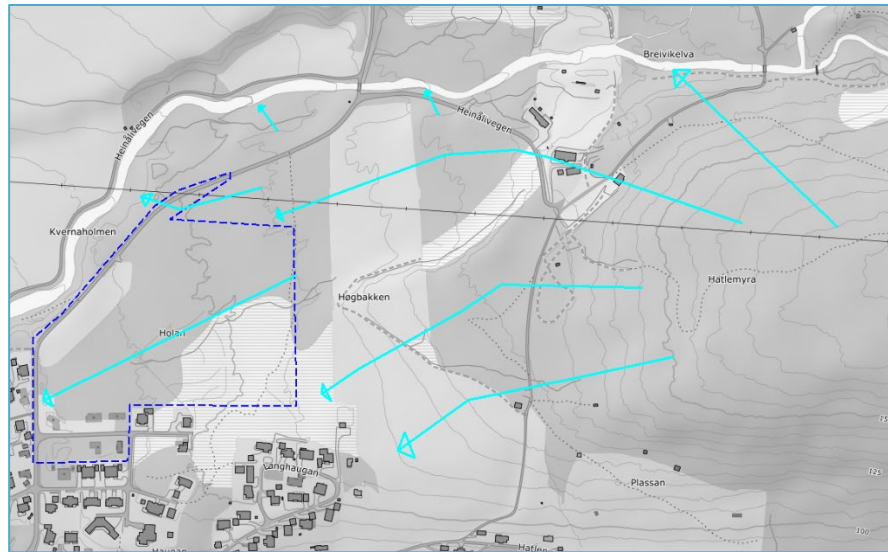
Figur 23 Forprosjektering av VAO-ledningar for nytt bustadområde. Grøne linjer er spillvatn, blå linjer er vatn og svart ledning er overvatn.

prosjektering av brannvatn skal Nordmøre og Romsdal brann og redning IKS sin [retningsline](#) leggjast til grunn.

### Overvatn

Nedbørsfeltet for planområdet er avgrensa, Breivikelva gjer ein slyng mot aust nord for planområdet, og skjer av mykje av overvatnet ovanfor planområdet. Terrengeform aust for planområdet gjer at det ikkje vil kome noko særleg med overvatn frå den kanten til planområdet.

Det er ført fram overvassleidning til nytt utbyggingsområde innanfor planområdet med Ø 200 mm og 315 mm fram til veg



Figur 24 Skjematisk oversikt over avrenningsmønster fra planområdet i dag.

o\_V3. Men det er ikkje kapasitet på kommunale overvassleidningar.

Grunnforholda innanfor planområdet er elveavsetning og torv/myr, som vil ha kapasitet til infiltrasjon av vatn i grunnen. Det er sett av relativt store tomter innanfor planområdet med moderat utnytting, det vil difor vere store areal til infiltrasjon på kvar tomt. Det blir i føresegnene sett krav om at minst 30 % av tomtene skal kunne fungere som infiltrasjonsflate for regnvatn; areal med vegetasjon eller permeabelt dekke. Infiltrasjonsflatene skal plasserast, utformast og dimensjonerast slik at dei blir naturlege mottakspunkt for overflatevatn på tomta.

Leikeareala vil vere naturleg infiltrasjonsareal, det blir i føresegnene sett krav om at desse ikkje kan byggjast ut med harde flater som hindrar infiltrasjon.

Det blir lagt overvassleidning saman med VA-leidningane, med mogleg deling av feltet i to i høve overvatn, der alt overvatn blir ført til Breivikelva. For sørleg halvdel av planområdet blir overvatnet ført til Breivikelva frå om lag kryss Heinålivegen – o\_V2. Dette området ligg på eit høgbrekk og det vil vere sjølvfall til Breivikelva. Det er i dag grøft langs Heinålivegen i dette området som i dag drenerer til Breivikelva

Nordleg del av planområdet blir ført til Breivikelva via f\_LEK5, jamfør figur over. Breivikelva har eit klart definert elveløp til sjø, og det er ikkje busetnad nær elva som er utsett for flaum.

Det vert sett krav om at leidningar/grøfter for overvatn skal dimensjonerast med 30 – 40 % klimapåslag.

På grunn av terrenget ovanfor planområdet og at også Breivikelva skjer av for vatn ovanfor planområdet, vil det vere lite nedbørsfelt for planområdet, og liten fare flaumfare. Det vert ikkje vurdert behov for flaumveggar innanfor planområdet. Illustrasjonen syner mogleg trase i regulerte vegar med sjølvfall, dimensjonar på leidningar må prosjekterast. I tillegg vil det vere grøfter langs vegane som vil vere del av drying av overflatevatnet.

E1.

Det er tilstrekkeleg forsyning i området til den planlagde utbygginga av planområdet.

### Fiber

Det ligg til rette for å leggje opp fiber til bustadane, saman med anna teknisk infrastruktur.

### Avfallshenting

Det blir ikkje lagt opp til nedgravne løysingar, men løysing med bossdunkar for kvar enkelt tomt. Plassering av bossdunkar kan vere på nordsida av bustadane og må transporterast til offentleg for henting av boss.

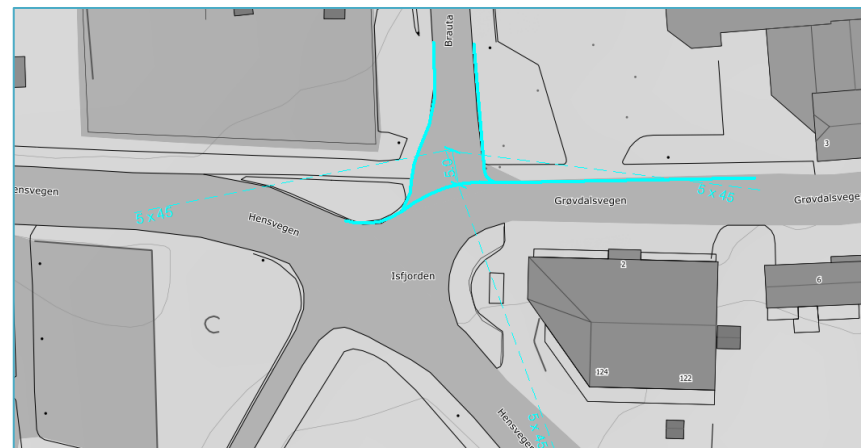
## 7.15 Klimatilpassing

Endring av klima vil medføre meir intensivt regn og større fare for skader av overvatn. Det vert lagt opp til avbøtande tiltak for å redusere fare for skader av overvatn; krav til 30 % drying innanfor kvar tomt, krav om at det ikkje kan vere harde flater innanfor leikeareala, og at om lag halvparten av overvatnet blir ført til Breivikelva, og ikkje alt til kommunal overvassleidning. I tillegg blir det sett krav om at leidningar/kanalar for overvatn skal dimensjonerast med klimapåslag på 30 – 40 %.

## 7.16 Trafikkløysing

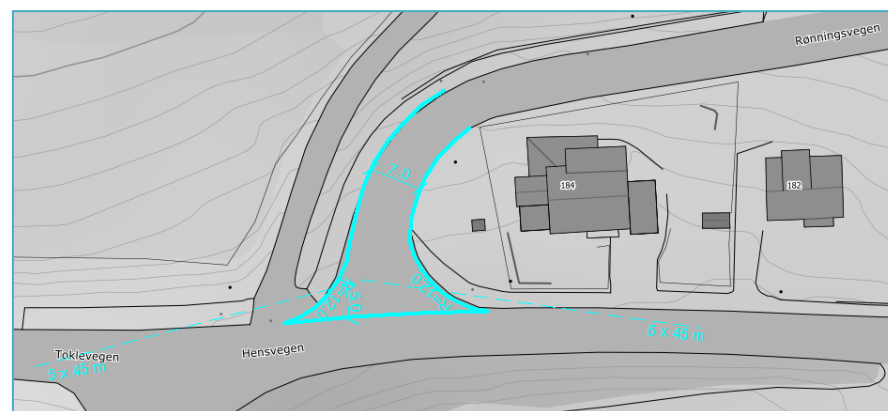
### 7.17.1 Tilkomst

Tilkomst til planområdet for nye bueiningar blir via Heinålivegen, med to nye kryss, om lag 220 m mellom dei. Begge avkøyrslene ligg i nesten flatt terreng, og vil vere oversiktleg. Det er lagt opp til ein-sidig utbygging, slik at det blir T-kryss frå Heinålivegen.



Figur 25 Vurdering av hjørneavrunding og frisikt for kryss Brauta og fv. 5998, der frisikt kan stettast med oppkisting av tre sør for avkøyrslene.

For sørvestleg del av planområdet som alt er bygd ut/omsøkt, blir vegen regulert hovudsakleg som bygd. Heinålivegen er kommunal veg.



Figur 26 Vurdering av hjørneavrunding og frisikt for kryss Rønningsvegen og fv. 5994, der krav etter vegnormalane er stetta.



### 7.17.2 Tilknytning til overordna vegnett

Planområdet er knytt til fv. 5994 via Rønningsvegen og til fv. 5998 via Brauta. Bolstadbakken er stengt i kryss med Rønningsvegen, og vil ikkje vere tilkomst til fylkesvegnettet frå planområdet.

Hovudtyngda av trafikk frå planområdet vil gå via Rønningsvegen til kryss fv. 5994. Dette krysset stettar krav til frisikt, dimensjonerande frisikt er 45 m, stoppsikt for gater med fartsgrense 50 km/t er 45 m, som skal vere lik frisikt, jamfør vegnormalane. Hjørneavrunding ser ut til å støtte krav til lastebil.



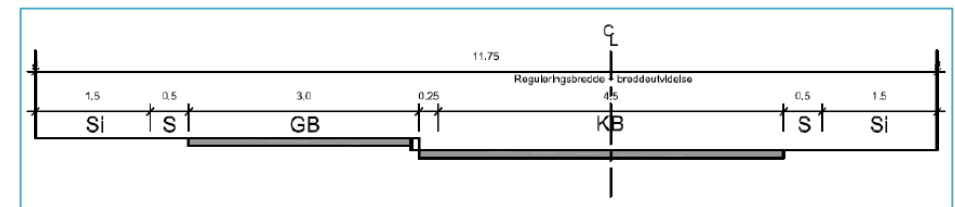
Figur 29 Frisikt mot Brauta frå fv. 5994.

Tilsvarande for kryss Brauta x fv. 5998 vil dimensjonerande frisikt vere 45 m. Geometrien av dette krysset er noko spesiell, hovudsakleg sidan det ligg så nær kryss fv. 5994 og fv. 5998. Krav til frisikt vil stettast i retning aust og vest for krysset. Også

mot sør vil frisikt stettast, bør vurdere å kviste opp nokre av trea som ligg aust for krysset.



Figur 27 Sikt mot vest for kryss Brauta, fv. 5998 og 5994



Figur 28 Profil av bustadgate 2, brukt som hovudveg i planområdet. Kjelde Teknisk norm for kommunale gater og veger.

### 7.17.3 Felles tilkomstvegar, eigedomstilhøve

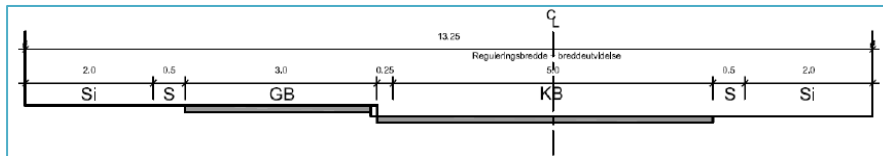
Alle vegar teikna inn på plankartet er regulert som offentlege offentlege. Avkøyrslar til tomtene for konsentrert småhus og

truleg nokon av tomtene til tomannsbustadar vil vere felles for bueingane.

### 7.17.4 Utforming av vegareal

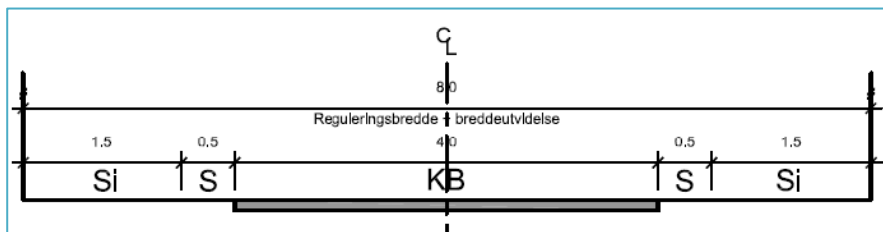
#### Veg

Heinålivegen blir regulert som samlegate 1, med vegbreidde 5 m og einsidig fortau.

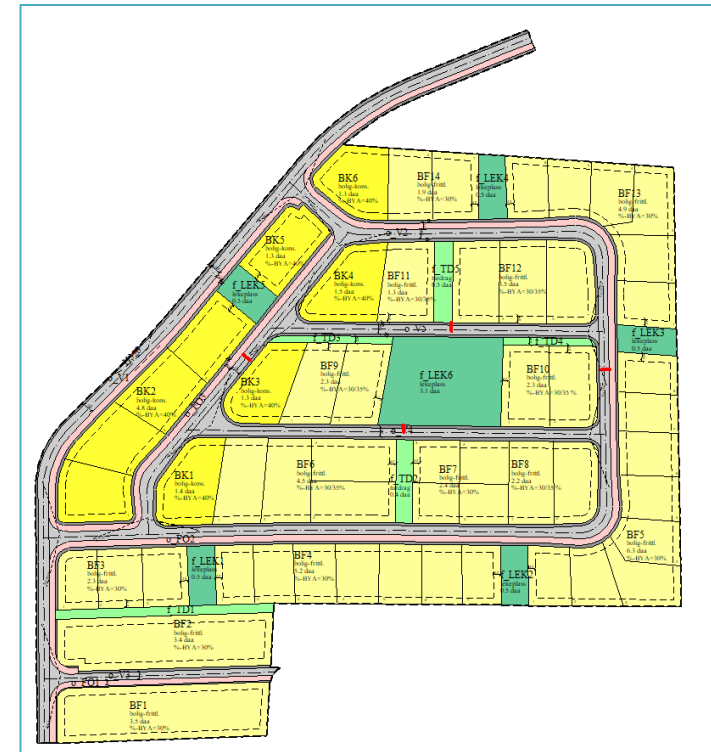


Figur 30 Profil av samlegate 1, brukt for Heinålivegen. Kjelde Teknisk norm for kommunale gater og vegar.

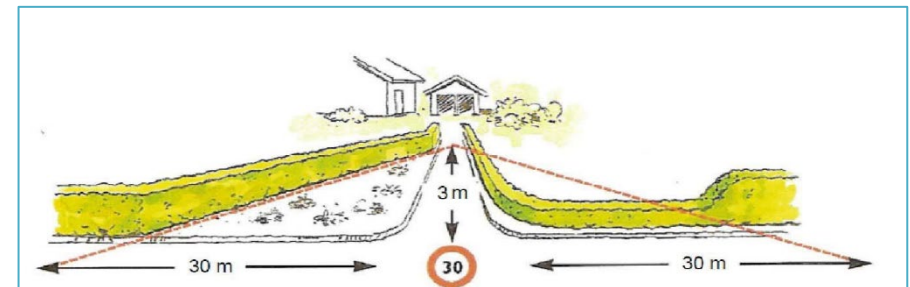
Hovudvegane innanfor planområdet blir regulert som bustadgate 2 – to-felts veg med fortau, profil synt under. Veg blir regulert med 5,25 m breidde; køyre areal, skulder 0,5 m og kant mot fortau på 0,25 m.



Figur 32 Profil av bustadgate 1, brukt for intern vegar i planområdet. Kjelde Teknisk norm for kommunale gater og vegar.



Figur 33 Moglege plassering av fysiske hinder for motorisert ferdsel synt med raude linjer.



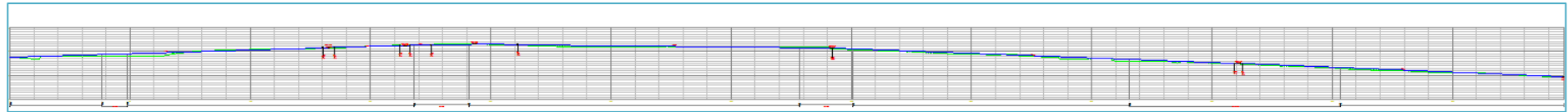
Figur 31 Frisikt line for avkøyrsl til kommunal veg. Kjelde Teknisk norm for kommunale gater og vegar.

For internvegar blir bustadgate 1 nytta. Desse vegane vil ha mindre trafikk av både motorisert og ikkje motorisert ferdsel, difor vert det vurdert at det ikkje er nødvendig med breidde eller fortau som for bustadgate 2.

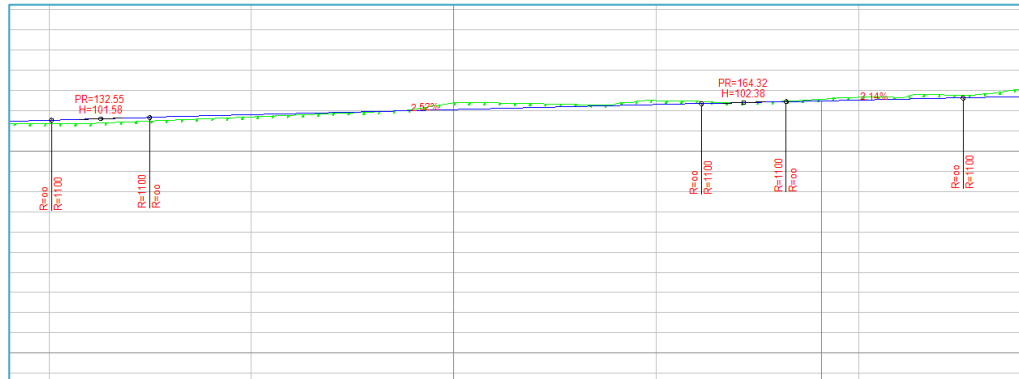
For å hindre gjennomgangstrafikk og styre køyremønsteret blir det rådd til å sette opp fysisk hindring i vegane, til dømes bom som hindrar motorisert person trafikk, men som er køyrbare for renovasjon, blålysetatar, drift og vedlikehald. Dette vil også gje tryggare tilkomst for fleire av leikeplassane for born og unge.



Figur 34 Forprosjektering av vegar innanfor planområdet.



Figur 35 Oversikt lengdeprofil av o\_V2, med detaljer i bokser til høyre som viser stigning og vertikalcurvatur.

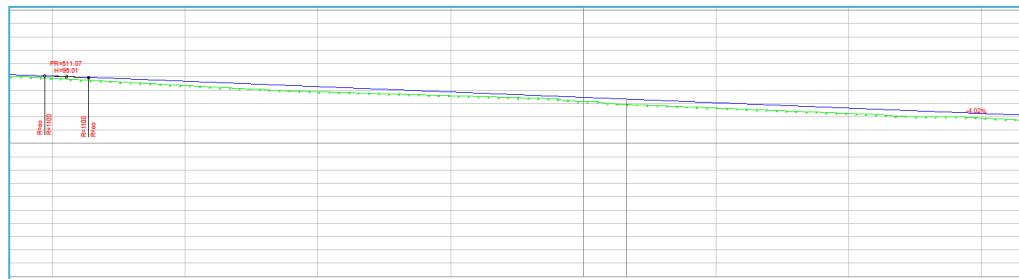


Figur over viser krav til frisisikt for avkøyrsløser til offentlig veg.

### 7.17.5 Dimensjonerende kjøretøy

Dimensjonerende kjøretøy er lastebil for hjørneavrunding i kryss.

Inn mot kryss mot hovedvegen (Heinålivegen) blir vegen breiddeutvida i 10 m lengde, med inntil 1 m.



### Stigningsforhold

Det er slakt hellende terreng mot nordaust, det ligg til rette å få universell utforma stigning på vegar og fortau innanfor planområdet. Det er gjennomført forprosjektering av

hovedvegen innanfor planområdet, o\_V2. Stigning på hovedvegen er synt i illustrasjon under.

### Fortau

Innanfor planområdet blir det regulert fortau for mjuk ferdsel. Langs Heinålivegen blir det innanfor planområdet sikra areal til fortau, med krav om stegvis utbygging i takt med utbygging av tomter. Opparbeidd veg og fortau sørvest i planområdet blir

Over er det synt framlegg til plassering av fysisk stengsle, markert i plankart med raud strek.

For frisisikt i kryss sett vegnormalen krav om 30 m side sikt, og 4 eller 6 m inn frå primærveg, avhengig av ÅDT. Med dagleg turproduksjon per buening å 3,5 turar, vert ÅDT frå ferdig utbygd bustadfelt;  $3,5 * 96 \text{ bueningar} * 365/365 = 336$ . Med ÅDT over 100 skal frisisikt sone trekkjust 6 m inn frå primærvegen.

regulert som bygd. For hovudvegar innanfor planområdet (o\_V2) blir det regulert og sett rekkjefølgjekrav om samtidig opparbeiding av fortau samstundes med veg. Jamfør profil over av bustadgate 2, blir fortau regulert med breidde 3,5 m; asfaltert breidde 3 m og skulder på 0,5 m mot sideareal.

Før det kan byggjast ut nye bueiningar innanfor planområdet, må det finnast ei løysing som er tilfredsstillande for mjuke trafikantar til Rønningsvegen, via Heinålivegen.

Beskrive avvik frå vegnormalen

Det blir ikkje lagt opp til avvik frå Rauma kommune sine vegnormalar.

Krav til samtidig opparbeiding

Det vert sett rekkjefølgjekrav om samtidig opparbeiding av nye vegar, fortau og VAO-leidningar. Før heile vegnettet er utbygd bør vegar avsluttast i kryss for å ha snuhammar i enden, alternativ at det kan lagast til mellombels snuhammar inn på bustadtomt.

### 7.17 Parkering

#### 7.18 Parkeringsplassar

KDP Isfjorden sett krav om minst 1 biloppstillingsplass per bueining for småhusbusetnad, ikkje deling mellom frittliggande eller konsentrert småhus.

I planen blir det lagt til rette for to biloppstillingsplassar per bueining, sidan planområdet ligg om lag 1000 m frå næraste kollektivtrase og sentrum av Isfjorden. Føresegnene og utrekning

av BYA for kvar tomt skal stette krav i KDP Isfjorden, minst ein biloppstillingsplass per bueining.

Biloppstillingsplassar skal stettast på eiga tomt.

### 7.19 Kollektivtilbod

Næraste kollektivhaldeplass er i sentrum av Isfjorden ved kyrkja, om lag 950 m gangavstand frå planområdet. Truleg vil kollektivtilbodet bli lite nytta på grunn av stor avstand.

### 7.20 Mjuk ferdsel

Det blir sikra areal for mjuke trafikantar langs både Heinålivegen og internt i bustadområdet. Det er lagt inn rekkjefølgjekrav om at det må finnast ei løysing som er tilfredsstillande for mjuketrafikantar til Rønningsvegen, via Heinålivegen, før det kan byggjast ut nye bueiningar. Mogleg trase er synt under.

### 7.21 Sosial infrastruktur

Det er tilgjengeleg kapasitet både ved skule og barnehage i Isfjorden. Mest sannsynleg vil utbygging av planområdet strekkje seg over lang tid, slik at det ikkje vil bli stort press på skule/barnehage.

### 7.22 Planlagde offentlege anlegg

Nye vegar, sideareal og fortau vert regulert som offentleg eigedom, det vert planlagt at dette skal overtakast av kommunen når desse er bygd ut. Det vert også lagt opp til av kommunen skal ta over VAO-leidningar når desse er bygd ut.



Figur 36 Mogleg trase for fortau til sentrum frå Holan II

### 7.23 Eigedomssinngrep

Grunneigarar innanfor planområdet er innforstått med at det må setjast av grunn til anna enn bustadformål. Det blir regulert utviding av kommunal veg med fortau delvis på kommunal eigedom.

### 7.24 Verneområde

Det er i KDP Isfjorden lagt inn 50-meter grense mot vassdrag. Det er opna for at ved regulering kan gjennomførast tiltak innanfor sona. Det vert lagt opp til bustadformål innanfor 50-metersgrensa, inntil Heinålivegen. Heinålivegen vil vere buffer mot Breivikelva, og det blir ikkje gjort tiltak nærare enn vegen.

Planen legg ikkje opp til konflikt med vern etter naturmangfaldlova.

### 7.25 Miljøoppfølging

Miljøtiltak

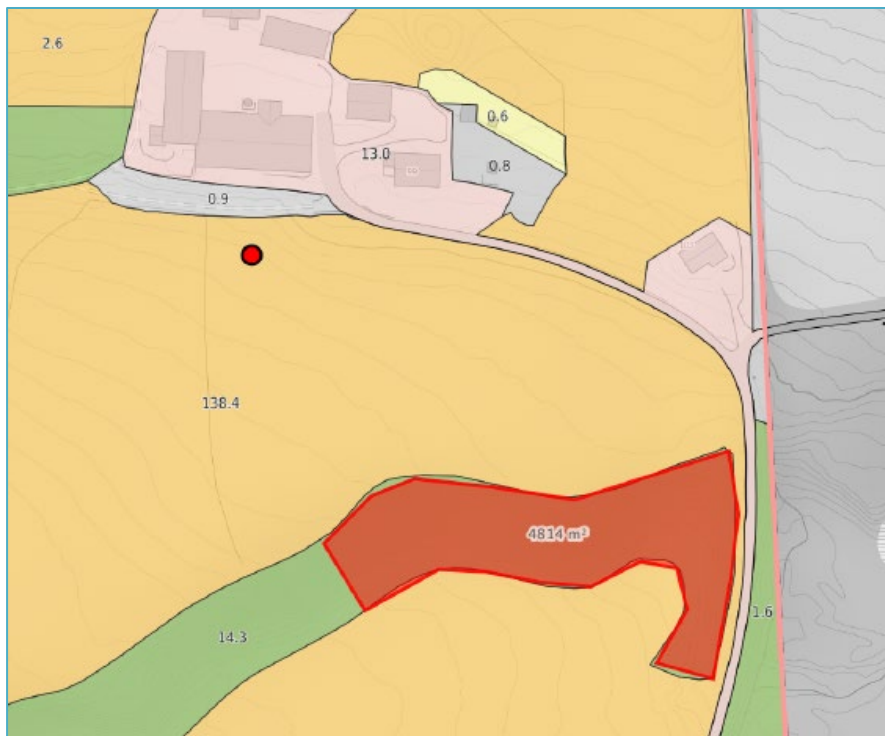
Det blir ikkje lagt opp til miljøtiltak.

### 7.26 Landbruk

7.27 Omdisponering

Planen legg opp til omdisponering av dyrka jord, om lag 5 daa i drift. Det blir lagt opp til avbøtande tiltak med nydyrking. Grunneigar har laga plan for dyrking av areal nærare tunet, der overskotsmassar frå utbygging av planområdet kan nyttast. Det vert lagt opp til å dyrke opp om lag 5 daa, aktuelt område er synt i illustrasjon under.

Det vert sett som krav at matjorda frå dyrka jorda skal takast vare på og nyttast til matproduksjon.



Figur 37 Oversikt over areal som skal dyrkast opp, nord for planområdet.

#### Tilkomst utmark

Tilkomst til utmarka vil framleis vere mogleg frå nord, nordaust.

### 7.28 Kulturminne og kulturmiljø

I samband med varsling av oppstart av planarbeid sette Møre og Romsdal fylkeskommune krav om arkeologisk registrering av planområdet. Registreringa vart gjennomført våren 2022. Tilbakemelding i e-post av 20.05.2022 opplyser at det er gjennomført arkeologisk registrering og det vart ikkje gjort funn

av automatisk freda kulturminne, og kulturmynde har ikkje merknadar til det vidare planarbeidet.

Det er ikkje registrert nyare tids kulturminne som vil leggje føringar for planarbeidet. Det er sett føresegn om korleis ein skal handtere eventuelt funn av fornminne:

*Om det i samband med gravearbeid vert gjort funn av gjenstandar eller konstruksjonar som kan vere kulturminne, pliktar ein å stoppe arbeidet snarast og underrette kulturavdelinga i fylket for avklaring, jf. kulturminnelova §8 andre ledd.*

### 7.29 Grunnforhold

Planområdet ligg under marin grense. Det er gjennomført oversiktskartlegging av kvikkleire i regi av NVE. Planområdet ligg ikkje innanfor aktsemdsområde for områdeskred, men innanfor aktsemdsområde for kvikkleire. I sørvestre del av planområdet er det ført opp/ under oppføring 8 nye bustadar. I samband gravearbeid i dette området er det ikkje registrert utstabil byggjegrund.

Det blir sett krav i føresegnene om ansvarsrett for geoteknikk (RIG) i byggjesaker dersom ein i samband med grunnarbeid kjem i kontakt med noko som kan vere ustabile grunnforhold.

Søraustleg del av planområdet er registrert som myr område. I lausmassekart ligg dette området inntil areal med elveavsetning. Myr området er registrert som grunn myr, med ikkje nøysam vegetasjon. Omdanninga er middels. Det er ikkje synlege vasspeil i myrområdet, men det er nokre opne kanalar i området.

Myrområdet er øydelagt av bustadområdet sør for planområdet. Nedbørsfeltet er avgrensa av topografien oppstrøms myra.

### 7.30 Overflatevatn

Jamfør vurdering over blir det lagt opp til avbøtande tiltak med drying og deling av planområdet for overvatn; til Breivikelva og kommunalt overvassledning, for å hindre skade av overvatn nedstrøms planområdet.

Det blir sett krav i føresegnene om at nye vassvegar skal dimensjonerast for 30 – 40 % klimapåslag.

Det blir i føresegnene sett krav om open vassveg gjennom planområdet aust – vest, turdrag gjennom planområdet kan nyttast til dette. Det er tilstrekkeleg fall og breidde på arealet, i tillegg må leikeplass f\_Leik3, 5 og 6 nyttast. Turdraget er tenkt nytta til skiløypetrase, og vassveg vil i liten grad kome i konflikt med det.

### 7.31 Elv/bekk

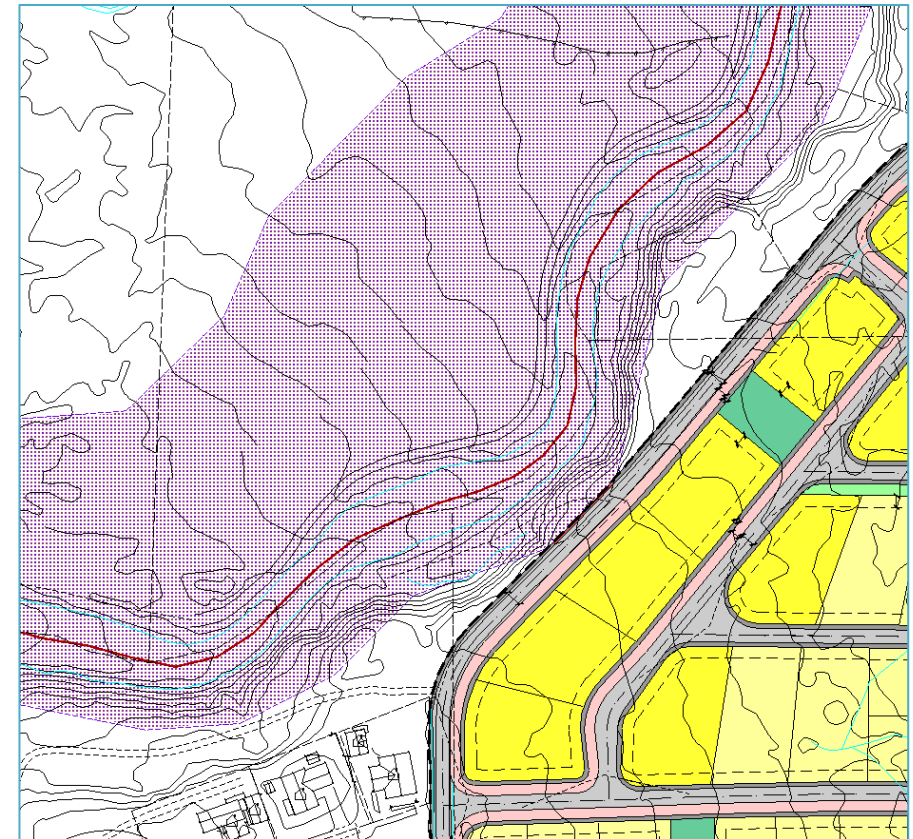
Breivik elva ligg nord og vest for planområdet. NVE har utarbeidd aktsemdskart for elva. Aktsemdsområde for flaum går delvis inn i Heinålivegen, men vil ikkje råke ny busetnad innanfor planområdet.

#### Vassressursslova

Planen legg ikkje opp til tiltak i eller ved Breivikelva som vil ha konsekvensar i høve vassressursslova.

### 7.32 Vassmiljøkvalitet

7.33 Planområdet vil ha avrenning til vassførekomst Isfjorden ([0302011600-2-C](#)). Vassførekomsten er kystvatn, beskytta



Figur 38 Oversikt aktsemdsområde for flaum i Breivikelva i høve planområdet.

kyst/fjord. Status for vassførekomsten er god for alle parameterane.

Spillvatn frå planområdet vil gå til kommunalt leidningsnett og reinsing. Overflate vatn vil dels gå i kommunalt leidningsnett og ført til Breivikselva.



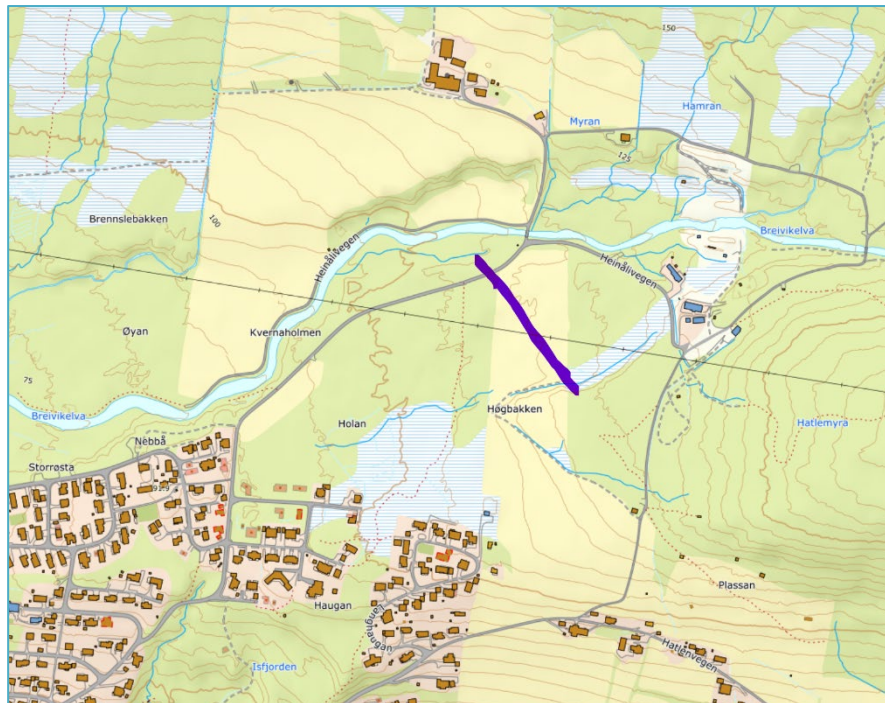
Sidan det ikkje er registrert forureina massar i planområdet som overflatevatnet vil kunne ta med seg og det blir reinsing av spillvatn, vert det vurdert at tiltak innanfor planområdet ikkje vil påverke vassførekomsten.

### 7.34 Forureining

#### Støy

Det er låg trafikk og 50 km/t fartsgrense langs Heinålivegen.

Vegstøy vert vurdert å ikkje kome over gul støysone.

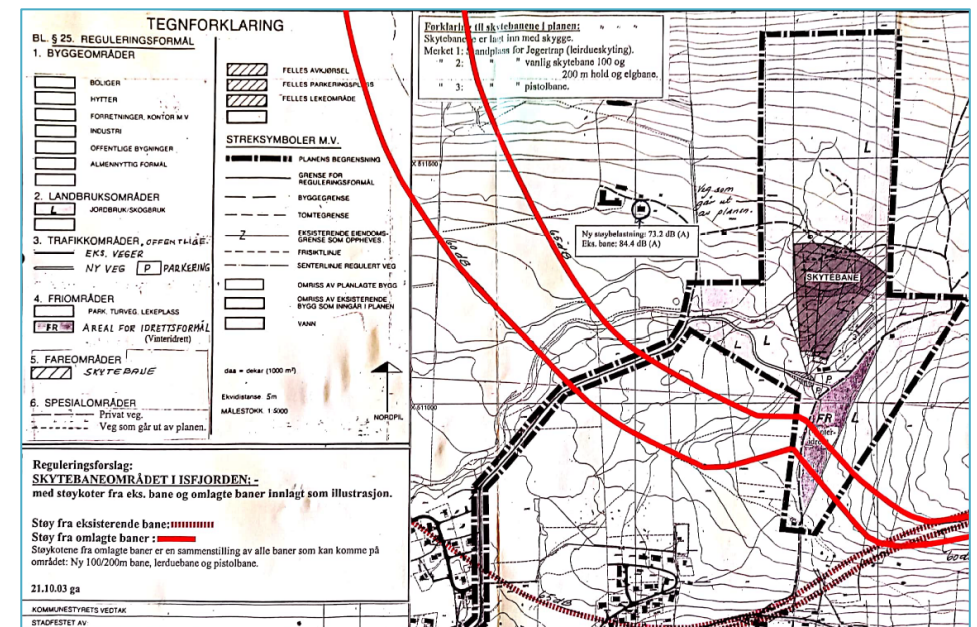


Figur 39 Oversikt over omtrentleg grense for gul støysone frå skytebana. Kjelde Rieber Prosjekt AS.

Isfjorden skytebane ligg om lag 350 m frå yttergrense av planområdet. Det er gjennomført støyvurdering av skytebana i 2003 i samband med regulering av skytebana. Kart under synder støygrenser.

Etter denne støyvurderinga er det gjennomført ulike miljøtiltak ved skytebana, for å ytterlegare redusere støy frå bana.

Det vart gjennomført ei støyutgreiing av støy frå skytebana i



Figur 40 Kart som syner støyvurdering frå 2003 for Isfjorden skytebane.

samband med denne reguleringsplanen. Den konkluderer med at støy frå skytebana blir lågare enn dei aktuelle støygrensene frå tidlegare støyvurdering ved det nye bustadområdet som blir planlagt. Skytestøy er såleis ikkje til hinder for å godkjenne

reguleringsplanen. Illustrasjon under syner om lag kvar grense for gul støysone vil liggje, markert med lilla strek.

#### Forureining i grunnen

Tiltak innanfor planområdet vil ikkje medføre forureining i grunnen. Ved eventuell masseskifting må det nyttast reine massar.

#### Lys

Normal lysbruk frå bustadområde vert ikkje sett på som forureining i dette området. Planområdet ligg inntil eksisterande bustadfelt, og det er fleire lyspunkt nord for planområdet.

#### Luft

Det vil ikkje bli gjort tiltak som vil medføre forureining til luft.

### 7.35 ROS

Sjekkliste for vurdering av risiko og sårbarheit i saker etter plan- og bygningslova, utarbeidd av tidlegare Fylkesmannen i Møre og Romsdal, er gjennomgått og kommentarar i den er lagt inn under med eventuelle avbøtande tiltak:

Ustabil grunnforhold - Området ligg under marin grense, det er gjennomført oversiktskartlegging som syner at området ikkje ligg i aktsemdsområde for områdeskred. Det er gjennomført grunnarbeid i området, og det er ikkje registrert ustabile grunnforhold. Det vert sett krav om Det blir sett krav i føresegnene om ansvarsrett for geoteknikk (RIG) i

byggjesaker dersom ein i samband med grunnarbeid kjem i kontakt med noko som kan vere ustabile grunnforhold.

Overvatn - Nedbørsfeltet for planområdet er avgrensa av Breivikelva og topografi. Det er sett krav om dryging av overflate vatn innanfor kvar tomt. For å redusere overflatevatn til kommunalt leidningsnett vert overvatn frå om lag halve planområdet leie til Breivikelva. Breivikelva har definert elvelaup og det er ikkje busetnad som ligg innanfor aktsemdsområde for flaum.

Radon - Må stette krav i TEK § 13-5

Klimaendringar - Planområdet er utsett for klimaendringar, auka regnintensitet. Det blir sett krav til avbøtande tiltak; dryging og deling av overvatn til kommunalt leidningsnett og Breivikelva.

Vassforsyning - Planområdet er utsett for klimaendringar, auka regnintensitet. Det blir sett krav til avbøtande tiltak; dryging og deling av overvatn til kommunalt leidningsnett og Breivikelva.

Forureining - Det er gjennomført ny støyvurdering som syner at planområdet ikkje vil liggje i gul støysone. Det er gjort tiltak ved skytebana for å redusere støy frå anlegget.

Dyrka mark - Det blir lagt opp til avbøtande tiltak, med nydyrking av areal som ligg nærare tunet, om lag like mykje som bli omdisponert til utbyggingsformål.

Sløkkjevatn - Det gjennomført kapasitetsvurdering av brannsløkkjevatn, tilstrekkeleg til om lag 50 nye bueiningar. Det er sett krav om vurdering av kapasitet før det kan byggjast ut med meir enn 50 nye bueiningar.

Barn og unge - Eksisterande leikeområde er forsøkt regulert som nærleikeplass. Det er sett av nærleikeplassar godt fordelt i planområdet, med tilkomst hovudsakleg frå fortau, regulert inn turdrag som snarvegar til sentral områdeleikeplass. Det er sett rekkjefølgjekrav om opparbeiding av ny gang- og sykkelveg til sentrum før det kan byggjast meir enn 0 nye bueiningar.

Sjekkliste ROS er vedlagt plandokumenta.

### 7.36 Rekkjefølgjeføresegn

Det blir stilt rekkjefølgjeseign for:

- Opparbeiding av leikeplassar (nær og områdeleikeplassar) i takt med utbygging av planområdet, med funksjonskrav av leikeplassane
- Krav om samtidig opparbeiding av nye vegar og fortau

- Krav om samtidig opparbeiding av nødvendige vegar med snuhammar (kryss for regulerte vegar), VA-leidningar for nye bueiningar innanfor planområdet før det kan gjevast bruksløyve/ferdigattest for kvar delutbygging.
- Før det kan byggjast ut nye bueiningar innanfor planområdet, må det finnast ei løysing som er tilfredsstillande for mjuke trafikantar til Rønningsvegen, via Heinålivegen.
- Sløkkjevatn skal stette krav til vassmengd før det kan gjevast bruksløyve til nye bueiningar innanfor planområdet kan.
- Krav om stegvis utbygging av fortau langs Heinålivegen, i takt med utbygging av tomtene innanfor BK# langs Heinålivegen.



Bilete 5 Heinålivegen nordvest i planområdet med Brevikelva.

## 8. Verknad/konsekvensar av planframlegget

*Omtale og vurdering av verknad og konsekvensar for gjennomføring av planen. Konsekvensar omtalast når planen avviker frå vedteken oversiktsplan, temaplan, vedtatt retningslinje, norm eller vedtekt eller når planen vil medføre konsekvensar for natur, miljø eller samfunn. Eventuelle avbøtande tiltak skal omtalast.*

### 8.1 Overordna planar

Detaljplan Holan II er i hovudsak i samsvar med arealformål i overordna plan. Det blir lagt opp til omdisponering av LNF-areal med dyrka mark. Det blir sett krav om avbøtande tiltak for å redusere konsekvensar av tap dyrka jord, med nydyrking nærare bruket.

### 8.2 Landskap

Det blir lagt opp til mindre terrengendingar som vil ha liten eller ingen landskapsverknad. Oppføring av ny småhus busetnad inntil eksisterande bustadfelt vert vurdert å gje liten landskapsverknad.

### 8.3 Staden sin karakter

Planområdet vil endre karakter frå landbruksareal og skogområde til bustadområde. Vidare utvikling av eksisterande bustadområde sørvest for planområdet.

### 8.4 Byform(bygdeform) og estetikk

Det blir difor lagt føringar for at nye bustadar innanfor kvart formålsområde skal ha eit felles uttrykk i høve tak, materialval og utforming. Det bør ikkje nyttast reflekterande materiale, men det

vert i føresegnene opna for at det kan nyttast solcellepanel på tak og veggjar.

### 8.5 Kulturminne og kulturmiljø

Sidan det ikkje er registrert automatisk freda kulturminne eller kulturmiljø som blir råka av planen, legg ikkje planen føringar for temaet, eller vil gje konsekvensar. Det er i føresegnene sett krav om korleis ein skal handtere eventuelt funn av automatisk freda kulturminne.

### 8.6 Forureining

Planlagt utbygging vil gje små konsekvensar for temaet. Aktuell forureining vil vere spillvatn, dette vil gå til kommunal spillvassleidning og reinsing.

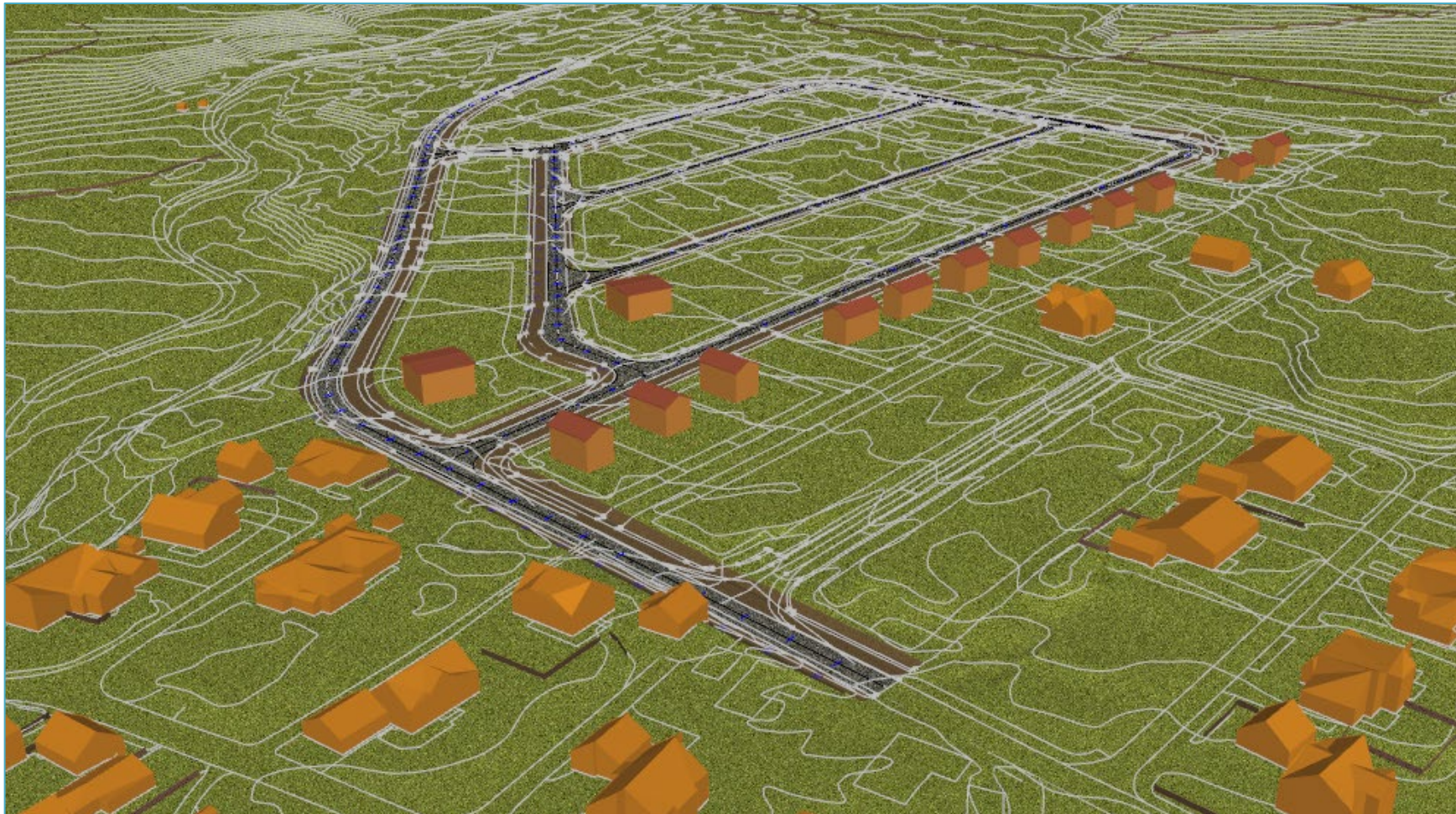
### 8.7 Naturmangfaldlova

Prinsippa i naturmangfaldlova §§ 8 – 12 skal leggjast til grunn som retningsline ved utøving av offentleg mynde ved forvaltning av fast eigedom.

#### § 8 Kunnskapsgrunnlaget

Det er gjennomført sjekk av naturmiljø og naturmangfald i Naturbase og Artsdatabanken. Det er ikkje registrert lokal informasjon utover Naturbase og Artsdatabanken om sårbare artar eller naturtypar i eller ved planområdet.

Det er registrert granmeis, høsehauk, gulsporv, grønfink, (alle sårbare), tyrkardue, tårnseglar, gråsporv (alle nær truga).



Figur 41 Mogleg utbygging i byggjesteg 1, synt med hus med mørkbrune tak.

§ 9 Føre var prinsippet

Med bakgrunn i registreringar og lokal informasjon er det ikkje grunn til å tru at det er nokon truga naturtype eller truga artar

innanfor eller like ved planområdet. Føre var prinsippet vert tillagt mindre vekt i denne saka og det vert ikkje sett krav om nye opplysningar/registreringar knytt til naturmangfald.

§ 10 Økosystemtilnærming og samla belastning

Utbygging vil medføre nedbygging av landbruksareal (dyrka mark og skogsareal) som er biotop for ulike artar. Det er utført hogst i og ved planområdet, så det er lite med gamalskog i området. Jamfør NIBIO sin kartteneste Kilden er det ikkje registrert eldre trø, daud eller liggande ved, eller andre viktige livsmiljø i eller ved planområdet.

Utbygging av planområdet vil føre til oppstykking av grønt areal, innføring av ny flora og auka bruk og ferdsel av menneskjer i området. Det vil vere store samanhengande område like ved som vil ha sporadisk bruk av menneskjer.

Utover dette er ein ikkje kjend med andre faktorar som vil ha negativ verknad på naturmiljøet i området.

Samla belastning for økosystemet vil gje liten negativ verknad for sårbare eller truga artar/naturtypar som følgje av utbygging etter planen.

§ 11 Kostnadar ved miljøforringing skal berast av tiltakshavar

Ved eventuell miljøforringing skal kostnadane berast av tiltakshavar.

§ 12 Miljøforsvarlege teknikkar og driftsmetodar

Ved utbygging av planområdet vil det verte nytta miljøforsvarlege teknikkar og driftsmetodar.

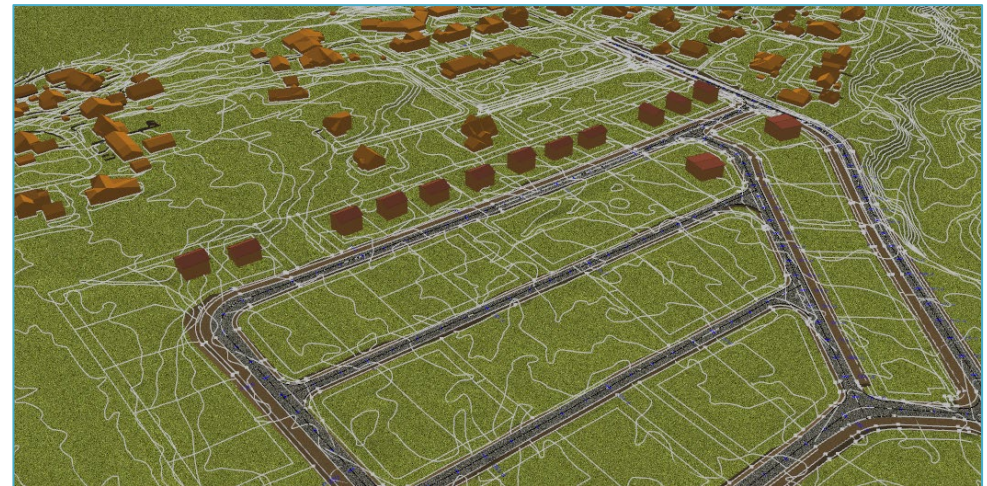
**8.8 Rekreasjonsinteresser/ rekreasjonsbruk**

Det er registrert at planområdet har vore nytta til rekreasjon/friluftsmål. Det blir sett av areal til leik og turdrag

som vil vere på over 6 daa innanfor planområdet, der områdeleikeplassane sentralt i planområdet vil vere på over 3 daa.

Det er samanhengande tur- og friluftsområde nordaust for planområdet, med god tilkomst frå planområdet.

Planen vil gje negativ påverknad for nærturlivet i området, men dette kan delvis kompenseras ved å bruke det store arealet til områdeleikeplass sentralt i området. Planen vil ha små eller ingen konsekvensar for anna friluftsliv.



Figur 42 Illustrasjon av byggjesteg i sett frå nord.

**8.9 Trafikkforhold**

**Vegforhold**

For Heinålivegen blir regulert inn breiare veg og med fortau på ei side for å skilje trafikantar.

Nye vegar blir dimensjonert etter kommune sin vegnormal, og vil få god kapasitet, med skild trafikk for hovudvegen internt i planområdet. Eksisterande kommunale vegar frå planområdet vert vurdert å kunne handtere auke i trafikk som blir generert frå planområdet, men vil vere utfordrande i høve tryggleik for mjuke trafikantar i nedste del av Heinålivegen. Før feltet kan byggjast ut, må det finnast ei løysing som er tilfredsstillande for mjuke trafikantar til Rønningsvegen, via Heinålivegen. Dette vert vurdert til gje ei tilfredsstillande løysing for mjuke trafikantar. Det er gjort ei vurdering kryss kommunale vegar og fylkesvegar, desse stettar krav til frisikt, men kryss for Brauta har ei ugunstig geometrisk utforming. Det vil vere utfordrande å få betre geometrisk utforming av dette krysset.

#### Trafikkauke/reduksjon

Utbygging av planområdet vil medføre ei trafikkauke langs eksisterande vegar, ferdig utbygd vil det bli ein auke på ÅDT 329 køyretøy frå planområdet. Men før siste halve delen av feltet kan byggjast ut, må det finnast ei løysing som er tilfredsstillande for mjuke trafikantar til sentrum, fortrinnsvis via Heinålivegen/Rønningsvegen, for å få tryggare ferdsel for mjuke trafikantar.

#### Kollektivtilbod

Utbygging av planområdet vert vurdert å gje små konsekvensar for kollektiv.

#### Avvik vegnormalen

Det blir ikkje lagt opp til avvik frå kommunen sin vegnormal.

### 8.10 Mjuk ferdsel

Planen vil gje auka trafikk langs vegane til sentrum av Isfjorden. I vurderingar i overordna plan er det opna for inntil 50 nye bueiningar utan krav om utbetring av vegsystema, dette blir vidareført i planen. For nye bueiningar er det sett krav om at det må finnast ei løysing som er tilfredsstillande for mjuke trafikantar til Rønningsvegen, via Heinålivegen. Internt i planområdet og langs Heinålivegen blir det sikra/bygd ut fortau, samanhengande nett, som saman med snarvegar (turdrag) gjev trygg tilkomst til dei fleste leikeplassane. Det er også lagt inn tilkomst til grønkorridorar frå planområdet og eksisterande busetnad vest for planområdet. Det vert vurdert at planen tek godt omsyn til mjuk ferdsel.

### 8.11 Barn og unge sine interesser

Det er sett av leikeareal, både nær – og områdeleikplass i plankartet. Planen set rekkjefølgjekrav om opparbeiding av desse med funksjonskrav. Det er regulert inn fortau langs hovudvegane i planområdet, med snarvegar internt og ferdselsårar til grønkorridorar aust for planområdet. Det er sett rekkjefølgjekrav om at det må finnast ei løysing som er tilfredsstillande for mjuke trafikantar til Rønningsvegen, via Heinålivegen før det kan byggjast nye bueiningar innanfor planområdet. Utanfor planområdet er det store areal til både nær- og lengre vekke friluftsliv. Det er kort veg til Brevikelva. Det vert vurdert at det i all hovudsak vil vere positive konsekvensar for temaet.

### 8.12 Sosial infrastruktur

#### Skulekapasitet

Jamfør tilbakemelding kommunen, er det tilstrekkeleg kapasitet.

#### Barnehagekapasitet

Jamfør tilbakemelding kommunen, er det tilstrekkeleg kapasitet.

#### Anna

Sjølv om det blir regulert til mange bustadar, vil det ta lang tid før planområdet er bygd ut. Det vert estimert at det vil bli bygd ut om lag 3 – 5 bustadar i året, området er ferdig utbygd om 10 – 20 år.

### 8.13 Universell utforming/tilgjenge etter TEK17

Det blir ikkje sett krav til universell utforming i planen, utover at fortau skal stette krav til helling.

Det bør vurderst om delar av nye bygg skal stette krav til tilgjengelege bueiningar; med alle hovudfunksjonar på inngangsplanet.

### 8.14 Energibehov – energiforbruk

Det blir ikkje lagt føringar for temaet. Det er ikkje alternativ energi kjelde til straum i området som hovudenergikjelde. Til oppvarming kan det nyttast fornybar energi. Det vert opna opp i føresegnene at det kan nyttast solceller på veggjar og tak av bygningar.

### 8.15 Jordressursar/landbruk

Planen legg opp til omdisponering av om lag 5 daa dyrka areal. Som avbøtande tiltak vert det sett krav om ny dyrking av om lag tilsvarende areal nærare driftsbygningane. I tillegg blir det sett krav om at matjorda skal takast vare på og nyttast til matproduksjon. Endringa vil medføre mindre trafikk av landbruksmaskiner på veg som blir nytta som turveg.

### 8.16 Teknisk infrastruktur

#### Vatn

Det er gjennomført kapasitetsanalyse for vatn og brannvatn. Det er tilstrekkeleg med forbruksvatn i området, men manglande kapasitet for brannvatn. Det vert sett krav om tilstrekkeleg kapasitet brannvatn før det kan byggjast nye bueiningar innanfor planområdet. Det er klargjort for å sette inn ny pumpe for å få tilstrekkeleg med brannvatn .

#### Spillvatn

Det er tilstrekkeleg kapasitet for kommunale leidningar og reinseanlegg.

#### Trafo

Det er truleg tilstrekkeleg kapasitet i området.

#### Overvatn



For å sikre mot underkapasitet for overvatn, blir det sett krav om dryging innanfor kvar bustadtomt og med leidning overvatn til Breivikelva. Det er ikkje kapasitet i kommunale overvassleidningar. Leiing av overvatn til Breivikelva vert vurdert å gje små konsekvensar for skader nedstraums.

Konsekvensar for tekniske anlegg er vurdert som små.

### 8.17 Oreigning

Etter vedtak av reguleringsplanen kan kommunestyret foreta oreigning til gjennomføring av reguleringsplanar som ikkje er eldre enn 10 år. Villkår for oreigning er at inngrepet må tvillaust vere til meir gagn enn skade. Det som vil vere aktuelt å oreigne i denne planen er areal til teknisk infrastruktur; veg, fortau og annan veggrunn. Eventuell oreigning av areal til teknisk infrastruktur blir vurdert til vere av stor samfunnsnytte.

### 8.18 Økonomiske konsekvensar for kommunen

Planen legg opp til auka drifts- og vedlikehaldskostnader for veg og VA-anlegg.

### 8.19 Konsekvensar for næringsinteresser

Planen vil vere negativ for jordbruksinteressene på grunn av nedbygging av jordbruksareal.

### 8.20 Interessemotsetningar

Det er ikkje registrert interessemotsetningar for utbygginga av bustadar, men motsetningar om kor mange som skal byggjast innafør planområdet.

## 9. Avveging av verknadar

Det byrjar å skorte på byggeklare tomter i Isfjorden, gunstig at det blir lagt til rette for nye bustadar knytt til eksisterande byggjefelt.

## 10. Avsluttande kommentar

Planen vil leggje til rette for byggeklare tomter i eit attraktivt område i Isfjorden. Planlagt arealbruk vil gje små negative konsekvensar for omgjevnaden.

## 11. Plankart

Ikkje målestokkrett

## TEIKNFORKLARING

### Bygninger og anlegg (PBL2008 §12-5 NR.1)

BF	Bustader - frittliggjende småhus
BK	Bustader - konsentrert småhus
LEK	Leikeplass

### Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL2008 §12-5 NR.2)

V	Veg
FO	Fortau
AVT	Annan veggrunn - tekniske anlegg

### Grøntstruktur (PBL2008 §12-5 NR.3)

TD	Turdrag
----	---------

### Omsynsoner (PBL2008 §12-6)

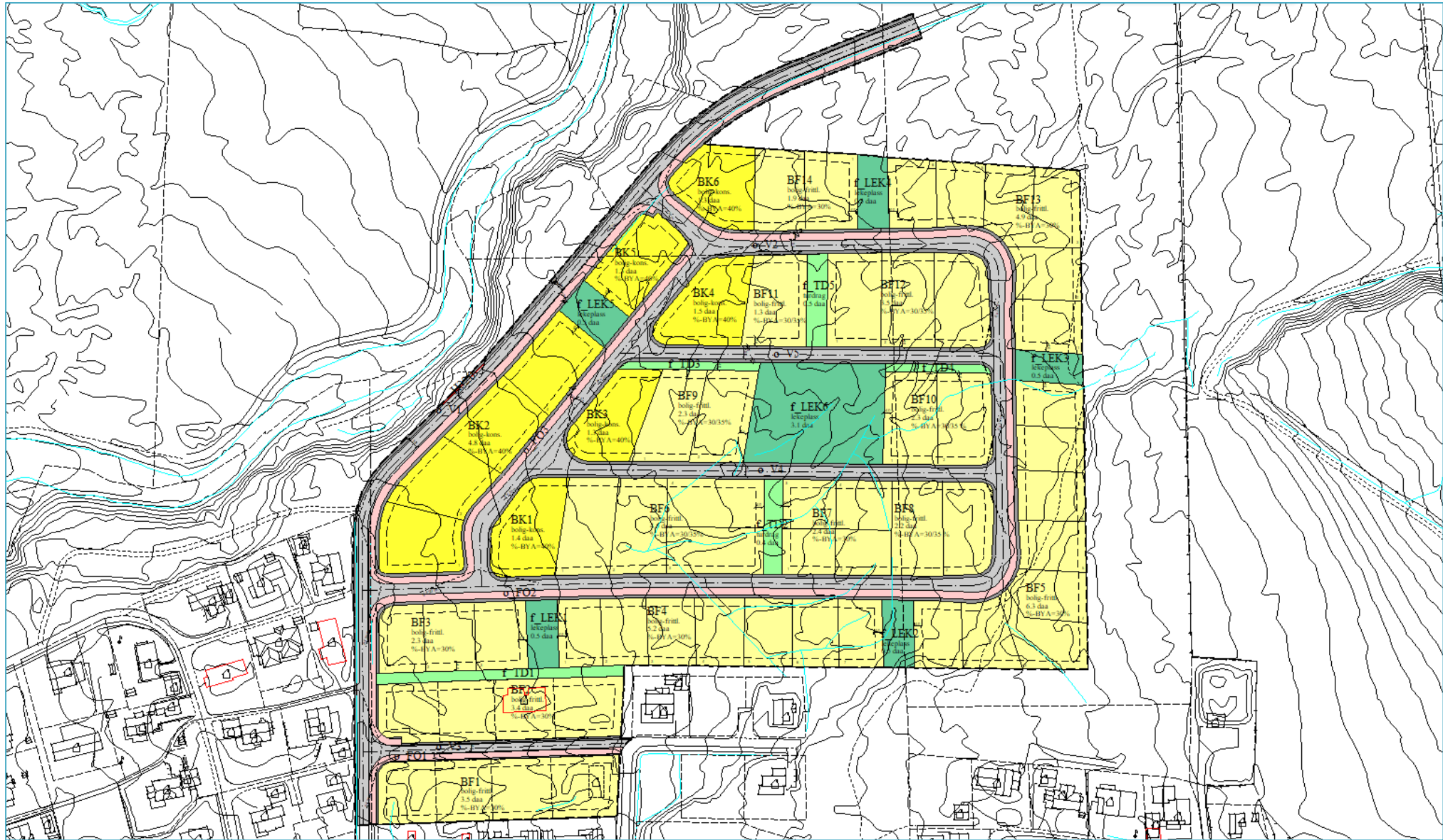
<del>H320</del>	Faresone - Flomfare
<del>H140</del>	Sikringsone - Frisikt

### Juridiske linjer og punkt PBL2008

— · — · —	Sikringssonегrense
-----------	--------------------

### Felles for PBL 1985 og 2008

— — — — —	Planen si avgrensing
— · — · —	Faresonegrense
— — — — —	Formålsgrense
— — — — —	Regulert tomtегrense
— · — · —	Byggјегrense
— · — — —	Regulert senterlinje
— · — — —	Frisiktslinje
— — — — —	Målelinje/avstandslinje





Kontaktinformasjon:  
Adresse: Vikeøyrane 7, 6150 Ørsta  
E-post: [plan@oseing.no](mailto:plan@oseing.no)  
Tel.: 70 04 52 20  
Heimeside: [www.oseing.no](http://www.oseing.no)